

39/MV/064/2021

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Wirtschaftsplan 2021 der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Jeanine Dokter-Range	<i>Datum</i> 21.06.2021 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Groß Teetzleben (Kenntnisnahme)	14.07.2021	Ö

Sachverhalt

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2021 der Gemeinde Groß Teetzleben werden gemäß § 12 a des Gesellschaftsvertrages der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben.

Anlage/n

1	Wirtschaftsplan WG 2021 bestätigt öffentlich
2	Protokollauszug Wirtschaftsplan öffentlich

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	176
Gesamtbetrag der Aufwendungen	-174
Jahresergebnis	2

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-19
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-19
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3

Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0
Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	0
In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	4,00

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	_____
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	106
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2019	213
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020 voraussichtlich	216
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021 voraussichtlich	218

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Erfolgsplan

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	227	230	176	176	176	176
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen						
3 andere aktivierte Eigenleistungen						
4 sonstige betriebliche Erträge	8					
5 Materialaufwand	-30	-40	-20	-20	-20	-20
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-16	-30	-10	-10	-10	-10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14	-10	-10	-10	-10	-10
6 Personalaufwand	-108	-120	-96	-96	-96	-96
a) Löhne und Gehälter	-82	-95				
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-26	-25				
- davon für Altersversorgung	-5					
7 Abschreibungen	-46	-30	-20	-20	-20	-20
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-30	-30				
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten						
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V						
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	-37	-35	-35	-35	-35	-35
10 Erträge aus Beteiligungen						
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens						
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens						
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3	-2	-2	-2	-1	-1
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2					
16 Ergebnis nach Steuern						
17 sonstige Steuern	0	-1	-1	-1	-1	-1
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	9	2	2	2	3	3
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung	9					
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Finanzplan

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	9	2	2	2	3	3
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	46	30	20	20	20	20
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen						
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)						
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8					
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18					
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens						
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)						
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)						
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten						
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)						
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)						
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29	32	22	22	23	23
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)						
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)						
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)						
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)						
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)						
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)						
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)						
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)						
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Finanzplan

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26 Erhaltene Zinsen (+)						
27 Erhaltene Dividenden (+)						
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)						
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)						
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-28	-26	-19	-12	-12	-12
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)						
a) von der Gemeinde						
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter						
c) von sonstigen Dritten						
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
36 Gezahlte Zinsen (-)						
37 Gezahlte Dividenden (-)						
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-28	-26	-19	-12	-12	-12
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1	6	3	10	11	11
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	95	96	102	105	115	126
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	96	102	105	115	126	137
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Bereichserfolgsplan für den Bereich X

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse						
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen						
3 andere aktivierte Eigenleistungen						
4 sonstige betriebliche Erträge						
5 Materialaufwand						
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren						
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen						
6 Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter						
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung						
7 Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen						
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten						
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V						
9 sonstige betriebliche Aufwendungen						
10 Erträge aus Beteiligungen						
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens						
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens						
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen						
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
16 Ergebnis nach Steuern						
17 sonstige Steuern						
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag						
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung						
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Bereichsfinanzplan für den Bereich X

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1	Periodenergebnis					
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens					
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen					
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)					
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind					
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind					
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens					
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)					
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)					
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten					
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)					
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)					
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)					
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)					
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit					
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)					
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)					
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)					
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)					
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)					
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)					
22	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)					
23	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)					
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)					

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Bereichsfinanzplan für den Bereich X

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26 Erhaltene Zinsen (+)						
27 Erhaltene Dividenden (+)						
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit						
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)						
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)						
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)						
a) von der Gemeinde						
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter						
c) von sonstigen Dritten						
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
36 Gezahlte Zinsen (-)						
37 Gezahlte Dividenden (-)						
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit						
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds						
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)						
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode						
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Übersicht über die internen Leistungsbeziehungen

	an Bereich 1	an Bereich 2	an Bereich 3	an Bereich 4	Summe
von Bereich 1		0	0	0	0
von Bereich 2	0		0	0	0
von Bereich 3	0	0		0	0
von Bereich 4	0	0	0		0
Summe	0	0	0	0	0

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)	Plan ab 2025 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen							
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen							
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustausgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Bereich:
Kurzbeschreibung:	

Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.	ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.	ja / nein
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.	ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.	ja / nein

	Gesamt	Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)	Plan ab 2025 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen							
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen							
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustausgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2021 (Planjahr)	2022 (1. Folgejahr)	2023 (2. Folgejahr)	2024 (3. Folgejahr)	ab 2025 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2017							
im Wirtschaftsplan 2018							
im Wirtschaftsplan 2019							
im Wirtschaftsplan 2020							
im Planjahr 2021							
Summe							
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Bilanz

Aktivseite	31.12.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
3. Geschäfts- oder Firmenwert		
4. geleistete Anzahlungen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	403	447
2. technische Anlagen und Maschinen		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1	3
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen		
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		
4. sonstige Ausleihungen		
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5	5
3. fertige Erzeugnisse und Waren		
4. geleistete Anzahlungen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	8
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Forderungen gegen die Gemeinde		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
4. sonstige Vermögensgegenstände	8	3
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	96	95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1	0
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	525	561

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Bilanz

Passivseite	31.12.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	27	27
II. Kapitalrücklage	44	44
III. Gewinnrücklage		
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	134	133
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	9	1
B. Sonderposten		
I. Ertragszuschüsse		
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.		
2. Investitionszuschüsse		
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		
2. Steuerrückstellungen		
3. sonstige Rückstellungen	14	11
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105	134
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	24	28
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	13
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	14	13
4. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	59	71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1	4
7. sonstige Verbindlichkeiten	117	125
davon aus Steuern	3	3
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1	13
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7	24
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2	2
F. Passive latente Steuern		
	525	561

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung

		2019	2018
1	Umsatzerlöse	227	233
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	0
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	8	8
5	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-16	-21
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14	-10
6	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-82	-90
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-26	-24
	- davon für Altersversorgung	5	4
7	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-46	-45
	- davon außerplanmäßig	-30	-25
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten		
	- davon außerplanmäßig		
8	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V		
9	sonstige betriebliche Aufwendungen	-37	-46
10	Erträge aus Beteiligungen		
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
12	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
15	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3	-4
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2	0
16	Ergebnis nach Steuern	9	1
17	sonstige Steuern	0	0
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	9	1

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Finanzrechnung

		2019	2018
1	Periodenergebnis	9	1
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	46	45
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0	-10
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8	0
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18	18
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)		
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)		
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten		
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)		
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)		
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29	54
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	-1
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)		
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)		
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)		
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26	Erhaltene Zinsen (+)		
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	-1
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-28	-37
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		
	a) von der Gemeinde		
	b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
	c) von sonstigen Dritten		
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
36	Gezahlte Zinsen (-)		
37	Gezahlte Dividenden (-)		
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-28	-37
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1	16
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	95	79
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	96	95
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören			

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Anlagenübersicht

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand am 31.12.2018	Zuänge im Jahr 2019	Abgänge im Jahr 2019	Umbuchun- gen im Jahr 2019	Stand am 31.12.2019	kumulierter Stand am 31.12.2018	Zuschreibun- gen im Jahr 2019	Abschreibun- gen im Jahr 2019	Umbuchun- gen im Jahr 2019	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2019	außerplan- mäßig bis 31.12.2019	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	2				2	2				2		0	0
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte													
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten													
Geschäfts- oder Firmenwert geleistete Anzahlungen													
Sachanlagen													
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.273	0	0	0	1.273	826	45	0	0	871	447	403	
technische Anlagen und Maschinen													
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17	0	0	0	17	14	2	0	0	16	3	1	
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau													
Finanzanlagen													
Beteiligungen													
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht													
Wertpapiere des Anlagevermögens													
sonstige Ausleihungen													
Summe	1.292	0	0	0	1.292	842	47	0	0	889	450	404	0

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2019	31.12.2018	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	8	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11	8	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen die Gemeinde			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
sonstige Vermögensgegenstände	8	3	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	8	3	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	19	11	

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2019	31.12.2018	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106	134		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	24	28		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	46	60		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	36	46		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	13		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	14	13		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	59	71		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1	5		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4	4		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	54	62		
sonstige Verbindlichkeiten	117	125		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10	24		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	5	4		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	102	97		
Summe	296	343		

**I. Ausgangssituation der
Wohnungsgesellschaft mbH – Kastorfer See –
zum Wirtschaftsplan 2021**

Rechtliche Grundlagen

Firma: Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Rechtsform: GmbH

Sitz: 17091 Tützpatz, Waldstraße 14

Gesellschaftervertrag: Durch notarielle Beurkundung, UR-Nr.:1395/1994
Notars Benno Garschina, Altentreptow.
Änderung am 11.04.2017, UR-Nr.:670/2017, bei
Notarin Jüdes

Handelsregister: Die Gesellschaft wurde ist in das Handelsregister
Neubrandenburg unter der Nummer HRB 2895
eingetragen.

Gesellschaftliche Verhältnisse: Die Gesellschaft hat am 01.06.1994
ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen.
Grundlage bildet der Gesellschafter-
vertrag vom 03.05.1994.
Dieser wurde letztmals am 21. Juli
2020 geändert.

Gesellschafter:

Gemeinde Tützpatz	Stammeinlage	EUR 4.500,00
Gemeinde Wildberg	Stammeinlage	EUR 4.500,00
Gemeinde Wolde	Stammeinlage	EUR 9.000,00
Gemeinde Teetzleben	Stammeinlage	EUR 4.500,00
Gemeinde Breesen	Stammeinlage	EUR 4.500,00

Geschäftsjahr: Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Gegenstand der Gesellschaft:

- Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von vorwiegend gemeindeeigenen Wohnung und Fremdverwaltung

- Die Vornahme aller sonstigen Geschäfte, die mit der Betätigung auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft zusammenhängen und geeignet sind, diese zu fördern.

Geschäftsführung: Frau Christine Röpke, Kastorf

Die Geschäftsführerin ist alleinvertretungsberechtigt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Ralph-Jörn Kurschuss, Neubrandenburg (Vorsitzender)
- Frau Marion Dorn, Wolde

Steuerliche Verhältnisse:

Die steuerrechtliche Anmeldung der Gesellschaft ist mit der Steuer-Nr. 072/125/00288 beim Finanzamt Neubrandenburg erfolgt.

Die Gesellschaft ist unternehmerisch tätig gemäß § 2 UStG.

Versicherungsschutz:

Die Gesellschaft ist gegen wesentliche Risiken versichert.

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Die Hauptaufgabe der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See für das Planjahr 2021 und Folgejahre wird weiterhin in der Erhaltung und Bewirtschaftung des für die Unternehmensstrategie dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegen.

Die Gesellschaft verwaltet seit 2019 insgesamt 357 Wohneinheiten. Davon 36 eigene Wohnungen, 294 Gemeindewohnungen und 27 Wohnungen in Fremdverwaltung.

Bei den Verwalterverträgen für die einzelnen Objekte, die mit den Gemeinden in den Jahren 1994 abgeschlossen wurden, gab es keine Veränderungen. In den folgenden Jahren kamen noch einige Verträge dazu, auch diese Verträge laufen unverändert weiter.

Die Vertragslaufzeiten belaufen sich bei sieben Verträgen auf jeweils fünf Jahre und verlängern sich automatisch um weitere fünf Jahre, wenn sie nicht mit einer Frist von sechs Monaten vorab gekündigt werden.

Drei Vertragspartner haben Jahresverträge mit automatischer Verlängerung.

Vertragspartner	Laufzeit	Verlängerung um Jahre	bis
GV Breesen	01.06.1994-31.05.2004	5	2024
GV Wildberg	01.06.1994-31.05.2004	5	2024
GV Tützpatz	01.10.1994-30.09.2004	5	2024
GV Teetzleben	01.10.1994-30.09.2004	5	2024
GV Wolde	01.01.2015-31.12.2017	1	2021
GV Röckwitz	01.03.1998-28.02.2005	5	2025
Voß & Backhaus GbR	01.08.1998-31.07.2008	5	2023
E. Gonschorek	01.04.1997-30.03.2002	5	2022
P. Schwindeler	01.02.2019-31.12.2021	2	2021
Johannsen & Sanders GbR	01.08.2018-31.12.2020	2	2022

Die demographische Entwicklung sowie die wirtschaftliche Situation prägen den Wohnungsmarkt.

Das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft liegt in einer der strukturschwächsten Regionen Deutschlands.

In den ländlich geprägten Regionen, wie der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, stehen eher Anpassungsstrategien zur Bewältigung zunehmender Leerstände im Focus der Bemühungen der Unternehmen.

Leerstände und Überangebot beeinflussen besonders im ländlichen Raum die Marktlage. Die Nachfrage erfolgt gezielt nach saniertem Wohnraum, allerdings weiterhin vorrangig im unteren Preissegment.

Steigende Wohnnebenkosten drücken vielerorts auf die Kaltmiete der Unternehmen.

Mieterhöhungen nach Bestandsmodernisierungen werden in der Regel gekappt, da sie am Markt nicht realisierbar sind.

So stellt sich auch in den nächsten Jahren in Mecklenburg-Vorpommern das durchschnittliche Mietenniveau mit einem Wert von maximal 5,00€/m² moderat dar.

Die höheren Mieten werden adäquat zur sonstigen Entwicklung wiederum nicht im ländlichen Raum, sondern in Städten und den urbanen Regionen generiert.

Schwerpunkt ist die Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse der Mieter.

Die Gesellschaft sieht sich auch in der Verantwortung was die Entwicklung der regionalen Bevölkerungsstruktur betrifft und saniert Wohnung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels, der bereits heute hier im ländlichen Bereich mit seinen Auswirkungen deutlicher zu Tage tritt als in urbanen Räumen.

II. Entwicklung der Erfolgslage von 2021 – 2024

Die aktuelle BWA zum 30.10.2020 sowie der Wirtschaftsplan 2021 und für die kommenden Jahre gehen von positiven, wenn auch geringen Jahresergebnissen aus.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
in TEUR						
Umsatzerlöse	227	230	176	176	176	176
sons.betr.Erträge	8	0	0	0	0	0
Materialaufwand	30	40	20	20	20	20
Personalkosten	108	120	96	96	96	96
Abschreibungen	46	30	20	20	20	20
sons.betriebli.AW	37	35	35	35	35	35
Zinsen u.ä.	3	2,4	2	2	1	1
Ergebnis d.gew.						
Geschäftstätigkeit	11	2,6	3	3	4	4
sonstige Steuern	2	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Jahresgewinn	9	1,89	2,29	2,29	3,29	3,29

In der Position „Umsatzerlöse“ sind die Erlöse aus Verwaltervergütungen, Handwerkerleistungen und Mieteinnahmen der eigenen Bestandsimmobilien enthalten.

Die Umsatzerlöse sind ab dem Wirtschaftsjahr 2021 deutlich geringer, da wir ab diesem Jahr nur einen Betriebshandwerker beschäftigen werden.

Daraus resultierend, verringern sich die Positionen Personalkosten und Materialaufwand entsprechend. Die Mieteinnahmen konnten wir durch die Reduzierung des Leerstandes im Wohnblock Kriesow von 14 WE auf 8 WE erhöhen. So dass trotzdem weiterhin von einem positiven Jahresgewinn auszugehen ist.

Durch die demographischen Entwicklung konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand halten und in den fremdverwalteten Wohnungen bis derzeit fast auf einem gleichem Niveau halten.

Das von der Gesellschaft in Auftrag gegebene Sanierungskonzept wird weiterhin umgesetzt mit einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Situation bei steigender Eigenkapital- sowie verbesserter Kapitaldienstquote.

Die Entwicklung der Eigenkapitalquote stellt sich wie folgt dar:

2016	32,6 %
2017	34,5 %
2018	36,4 %
2019	40,5 %

und wird weiterhin positiv eingeschätzt. Die aktuelle BWA per 31.10.2020 sowie der Wirtschaftsplan für die Jahre 2021 bis 2024 sehen jährlich positive Jahresergebnisse voraus, die bei weiterer Minderung der Kreditverbindlichkeiten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote führen werden.

Die Liquidität im Wirtschaftsjahr 2020 hat sich verbessert.

Diese Entwicklung wird für die Zukunft weiterhin positiv eingeschätzt, da Veränderungen in den neu vereinbarten Kreditverträgen zum Tragen kommen.

2019 2020 **2021** 2022 2023 2024

in TEUR

Periodenergebnis	9	2	2	2	3	3
Abschreibungen	46	30	20	20	20	20
Änd. For./Verb.	-20	0	0	0	0	0
Mittel Geschäft	29	32	22	22	23	23
Mittel Investition	0	0	0	0	0	0
Mittel Finanzierung	-28	-26	-19	-12	-12	-12
Veränderungen	1	6	3	10	11	11
Anfang der Periode	95	96	102	105	115	126
Finanzmittel am Ende	96	102	105	115	126	137

Die jährlichen Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit im Finanzplan bis 2024 zeigen eine Steigerung an. Der jährliche Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit verringert sich kontinuierlich.

Der umgeschuldete Kredit bei der Hypo UniCredit Bank wurde per 30.06.2019 getilgt, so dass eine hohe finanzielle Belastung von jährlich ca. 12 TEURO weggefallen ist.

Im aktuellen Wirtschaftsjahr 2021 wird auch der Kredit bei der DKB für den Wohnblock in Kriesow getilgt, sodass hier nochmals eine finanzielle Belastung von jährlich ca. 14 TEURO wegfällt.

Auch die Umschuldung des Kredites zur Tilgung der Altschulden für den Block in Kriesow, von der DGHYP zur Sparkasse, mit einer Zinssatzsenkung von 1,25 % auf 0,35 %, kommt der Entwicklung der Kapitaldienstquote positiv entgegen.

Trotz der demographischen Entwicklung und der aktuellen Coronalage konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand auf 10 Wohneinheiten reduzieren.

In den fremdverwalteten Wohnungen hat sich der Leerstand leider etwas erhöht.

Da aus heutiger Sicht noch nicht eingeschätzt werden kann, inwieweit sich die Leerstandquote halten wird und sich die daraus zu erwartenden Mieterlöse entwickeln werden, sind wir bei der Planung von den Zahlen des Jahresniveaus 2020 ausgegangen.

Die Gesellschaft hat 36 Wohneinheiten im eigenen Bestand.

Der wesentlichste Faktor für den hohen Leerstand liegt weiterhin im Objekt Kriesow. Dort gestaltet sich die Vermietung sehr schwer, da der Ort sehr abgelegen und über keinerlei Infrastruktur verfügt.

Den hohen Leerstand von 14 Wohneinheiten konnten wir trotz der im Jahr 2020 gekündigten Wohnungen mit Neuvermietungen auffangen und den Leerstand um 25%, auf derzeit 8 Wohneinheiten, reduzieren.

Im Objekt Wildberg konnten wir eine Wohnungskündigung durch eine Neuvermietung auffangen. Der Leerstand liegt hier bei 2 Wohneinheiten.

Der Leerstand des eigenen Wohnungsbestandes ist dadurch deutlich gesunken, derzeit bei 10 Wohneinheiten. Die Reduzierung führt weiterhin zu einer deutlich verbesserten Leerstandsquote.

Die Erlössteigerungen durch Neuvermietungen können zeitlich nur nach anfänglich erhöhten Aufwendungen für Renovierungen eintreten.

Entwicklungsübersicht der langfristigen Kredite über Zins und Tilgung

Jahr	Zins	Tilgung	Gesamtdarlehen
2019	3.127,01 €	31.153,51 €	208.640,60 €
2020	2.470,56 €	25.933,66 €	182.706,94 €
2021	2.090,98 €	18.833,94 €	163.873,00 €
2022	1.844,41 €	11.744,01 €	152.128,99 €
2023	1.639,51 €	11.948,91 €	140.180,08 €
2024	1.430,66 €	12.157,76 €	128.022,32 €

Die obige Entwicklungsübersicht zeigt, dass durch die ausgeführten Prolongationen und dem Wegfall eines Darlehens im Wirtschaftsjahr 2019 bei der Hypo Unicredit Bank für die beiden 6-WE-Blöcke in Wildberg, ein weiteres Darlehen bei der DKB im Wirtschaftsjahr 2021 für das Objekt in Kriesow, die Zins- und Tilgungsraten deutlich gesunken sind.

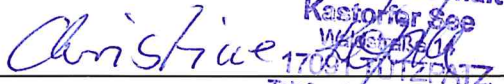
Verbunden mit geminderten Zinszahlungen und den leicht erhöhten Mieteinnahmen wird weiterhin von einer Minderung der Kapitaldienstquote ausgegangen.

Die Gesellschaft ist weiterhin bemüht, den Leerstand im Wesentlichen durch Modernisierungsmaßnahmen bzw. Standarderhöhungen z. B. durch altersgerechte Sanierung mit dem Zweck der besseren Vermietbarkeit zu minimieren.

sonstige Angaben

Der Aufsichtsrat war und ist ehrenamtlich tätig.
Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 29 TEUR im Wirtschaftsjahr 2019.

Tützpatz, den 17.12.2020


Christine Röppe
GF der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer

Wohnungsgesellschaft mbH
Kastorfer See
17081 Tützpatz
Telefon 029600 / 2 13 00



Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Stadt Altentreptow
z.Hd. Frau Furth
Rathaus 1

17087 Altentreptow

Waldstraße 14

17091 Tützpatz

Tel.: 039600 / 21300

FAX: 039600 / 20523

Mail: wohnungs_gmbh_ks@web.de

Internet: www.wohnungsgesellschaft-mbh.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
rö

Datum
01.03.2021

Wirtschaftsplan 2021

Sehr geehrte Frau Furth,

anbei der durch den Aufsichtsrat bestätigte Wirtschaftsplan für das Jahr 2021.

Laut geänderten Gesellschaftervertrag, §12, Abs.1, erteilt der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Wirtschaftsplan, nicht die Gesellschafterversammlung.

Er wird den Gesellschaftern in der nächsten Sitzung zur Kenntnis übergeben.

Mit freundlichen Grüßen


Wohnungsgesellschaft mbH
Kastorfer See
Waldstraße 14
17091 TÜTZPATZ
Tel: 039600 21300
Christine Röpke
Geschäftsführerin

Protokoll der Aufsichtsratssitzung am 02.02.2021 (Zoom-Konferenz)

Teilnehmer: Frau Dorn
Herr Kurschus

Vorab wird festgestellt, dass der Wirtschaftsplan 2021 durch die Geschäftsführung den Mitgliedern des Aufsichtsrates bereits im Januar 2021 zugestellt wurde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates besaßen die Gelegenheit, den Plan zur Kenntnis zu nehmen bzw. bei der Geschäftsführerin Frau Röpke Rücksprache zu halten. Über den Plan wurde sich ausgetauscht.

Beschluss:

Dem Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2021 der Wohnungsgesellschaft mbH -Kastorfer See- wird zugestimmt.

N. Holz, 02.02.2021
.....
Ort, Datum

.....
Ralph-Jörn Kurschus

Holz, d. 02.02.2021.....
Ort, Datum

.....
Marion Dorn