

39/MV/106/2022

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Wirtschaftsplan 2022 der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Jeanine Dokter-Range	<i>Datum</i> 05.07.2022 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Groß Teetzleben (Kenntnisnahme)	06.07.2022	Ö

Sachverhalt

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2022 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 2022 öffentlich
---	---------------------------------

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	176
Gesamtbetrag der Aufwendungen	-173
Jahresergebnis	3

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18
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	8

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	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	124
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020	213
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021 voraussichtlich	215
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2022 voraussichtlich	218

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Erfolgsplan

		Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
1	Umsatzerlöse	187	176	176	176	176	176
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-3					
3	andere aktivierte Eigenleistungen						
4	sonstige betriebliche Erträge	9					
5	Materialaufwand	-24	-20	-20	-20	-20	-20
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-9	-10	-10	-10	-10	-10
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15	-10	-10	-10	-10	-10
6	Personalaufwand	-104	-96	-100	-100	-100	-100
	a) Löhne und Gehälter	-83					
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-21					
		5					
7	Abschreibungen	-29	-20	-15	-15	-15	-15
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15					
	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	-33	-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	-2	-2	-2	-1	-1	-1
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
16	Ergebnis nach Steuern						
17	sonstige Steuern	-1	-1	-1	-1	-1	-1
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	2	3	4	4	4
Verwendung des Jahresergebnisses							
	Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
	Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
	Vortrag auf neue Rechnung	0					
	Einstellung in die Rücklagen						
	Entnahme aus den Rücklagen						
	Ausschüttung an die Gemeinde						
	Ausgleich durch die Gemeinde						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Finanzplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	0	2	3	4	4	4
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	29	20	15	15	15	15
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	2					
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	7					
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2					
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	40	22	18	19	19	19
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 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 2022
Finanzplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (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 (-)	-23	-19	-10	-10	-10	-10
- 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	-23	-19	-10	-10	-10	-10
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17	3	8	9	9	9
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	96	113	116	124	133	142
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113	116	124	133	142	151
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 2022
Bereichsfinanzplan für den Bereich X

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (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 2022
Bereichsfinanzplan für den Bereich X

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (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 2022
Bereichserfolgsplan für den Bereich X

		Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (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 2022
Übersicht über die internen Leistungsbeziehungen

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

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (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 2022
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 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (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 2022
Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2022 (Planjahr)	2023 (1. Folgejahr)	2024 (2. Folgejahr)	2025 (3. Folgejahr)	ab 2026 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2018							
im Wirtschaftsplan 2019							
im Wirtschaftsplan 2020							
im Wirtschaftsplan 2021							
im Planjahr 2022							
Summe							
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Bilanz

Aktivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
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	374	403
2. technische Anlagen und Maschinen		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	1
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	3	5
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		
3. fertige Erzeugnisse und Waren		
4. geleistete Anzahlungen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10	11
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	5	8
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	113	96
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1	1
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	506	525

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Bilanz

Passivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	27	27
II. Kapitalrücklage	44	44
III. Gewinnrücklage		
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	142	134
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	9
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	16	14
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82	105
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	65	24
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	14
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	58	59
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	57	1
7. sonstige Verbindlichkeiten	118	117
davon aus Steuern	1	3
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	1
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	113	7
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2	2
F. Passive latente Steuern		
	506	525

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Gewinn- und Verlustrechnung

		2020	2019
1	Umsatzerlöse	187	227
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-3	0
3	andere aktivierte Eigenleistungen		0
4	sonstige betriebliche Erträge	9	8
5	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-9	-16
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15	-14
6	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-83	-82
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-21	-26
	- davon für Altersversorgung	5	4
7	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-29	-47
	- davon außerplanmäßig	-15	-30
	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	-33	-37
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	-3
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1
16	Ergebnis nach Steuern		
17	sonstige Steuern		
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	9

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Finanzrechnung

		2020	2019
1	Periodenergebnis	0	9
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	29	46
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	2	2
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	7	-8
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2	-20
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	40	29
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 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	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 (-) - davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen - davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-23	-28
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	-23	-28
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17	1
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	96	95
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113	96
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 2022
Anlagenübersicht

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte				
	Stand am 31.12.2019	Zuänge im Jahr 2020	Abgänge im Jahr 2020	Umbuchun- gen im Jahr 2020	Stand am 31.12.2020	kumulierter Stand am 31.12.2019	Zuschreibun- gen im Jahr 2020	Abschreibun- gen im Jahr 2020	Umbuchun- gen im Jahr 2020	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2020	außerplan- mäßig bis 31.12.2020	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2020
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				1.273	871	29		899			403	374
technische Anlagen und Maschinen													
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17				17	16	1		17			1	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau													
Finanzanlagen													
Beteiligungen													
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht													
Wertpapiere des Anlagevermögens													
sonstige Ausleihungen													
Summe	1.292				1.292	889	30		918			404	374

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2020	31.12.2019	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	11	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10	11	
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	5	8	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5	8	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	15	19	

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2020	31.12.2019	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82	106		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	17	24		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	39	46		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	26	36		
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	17	14		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	17	14		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
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	58	59		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1	1		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4	4		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	53	54		
sonstige Verbindlichkeiten	117	117		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		10		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren		5		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		102		
Summe	274	296		

**I. Ausgangssituation der
Wohnungsgesellschaft mbH – Kastorfer See –
zum Wirtschaftsplan 2022**

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 2022 und Folgejahre wird weiterhin in der Erhaltung und Bewirtschaftung des für die Unternehmensstrategie dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegen.

Die Gesellschaft verwaltete 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	2022
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	2027
P. Schwindeler	01.02.2019-31.12.2021	2	2023
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.

Die derzeit rasant steigenden 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 2022 – 2025

Die aktuelle BWA zum 31.12.2021 sowie der Wirtschaftsplan 2022 und für die kommenden Jahre gehen von positiven, wenn auch geringen Jahresergebnissen aus.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
in TEUR						
Umsatzerlöse	187	176	176	176	176	176
sons.betr.Erträge	6	0	0	0	0	0
Materialaufwand	24	20	20	20	20	20
Personalkosten	104	96	100	100	100	100
Abschreibungen	29	20	15	15	15	15
sons.betriebli.AW	33	35	35	35	35	35
Zinsen u.ä.	2,5	2	2	1	1	1
Ergebnis d.gew.						
Geschäftstätigkeit	0	3	4	5	5	5
sonstige Steuern	0	0,71	1	1	1	1
Jahresgewinn	0	2,29	3	4	4	4

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

Die Umsatzerlöse fallen geringer aus, da wir nur noch einen Betriebshandwerker beschäftigen.

Daraus resultierend, verringert sich die Position Materialaufwand entsprechend.

Im April dieses Jahres haben wir einen neuen Betriebshandwerker eingestellt, da unser derzeitig noch betriebszugehörige Kollege, krankheitsbedingt langfristig ausfällt.

Die Mieteinnahmen konnten wir auf etwa gleichem Stand halten.

Der Leerstand im Wohnblock Kriesow beträgt zum 31.12.2021 7 WE und in den beiden Blöcken in Wildberg 3 WE, so dass trotzdem weiterhin von einem positiven Jahresgewinn auszugehen ist.

In unseren Blöcken in Wildberg werden wir zwei Wohnungen an den Landkreis, für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen, vermieten, sodass noch von einer Erhöhung der Mieteinnahmen auszugehen ist.

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

2017	34,5 %
2018	36,4 %
2019	40,5 %
2020	42,1 %

und wird weiterhin positiv eingeschätzt. Die aktuelle BWA per 31.12.2021 sowie der Wirtschaftsplan für die Jahre 2022 bis 2025 sehen jährlich positive Jahresergebnisse voraus, die bei weiterer Minderung der Kreditverbindlichkeiten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote führen werden.

Die Liquidität im Wirtschaftsjahr 2021 hat sich verbessert.
Diese Entwicklung wird für die Zukunft weiterhin positiv eingeschätzt,
da Veränderungen in den neu vereinbarten Kreditverträgen zum
Tragen kommen.

2020 2021 **2022** 2023 2024 2025

in TEUR

Periodenergebnis	0	2	3	4	4	4
Abschreibungen	29	20	15	15	15	15
Änd. For./Verb.	11	0	0	0	0	0
Mittel Geschäft	40	22	18	19	19	19
Mittel Investition	0	0	0	0	0	0
Mittel	-23	-19	-10	-10	-10	-10
Finanzierung	17	3	8	9	9	9
Veränderungen	96	113	116	124	133	142
Anfang der						
Periode	96	113	116	124	133	142
Finanzmittel am						
Ende	113	116	124	133	142	151

Die jährlichen Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit im
Finanzplan bis 2025 zeigen eine Steigerung an.
Der jährliche Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit verringert sich
kontinuierlich.

Im vergangenen Wirtschaftsjahr 2021 wurde der Kredit bei der DKB
für den Wohnblock in Kriesow zum 30.06. abgelöst, sodass hier
nochmals eine finanzielle Belastung von jährlich ca. 14 TEURO
wegfällt, im Wirtschaftsjahr 2021 waren es noch ca. 7 TEURO.

Durch das Inkrafttreten der "Verordnung zur Ablösung von
Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft" vom 29.
Januar 2021, wurde uns auf Antrag, der Erlass der Altschulden zum
31.12.2021 für unsere Blöcke in Wildberg und Kriesow bewilligt.

Durch die Tilgung der Kredite wird sich die Kapitaldienstquote
weiterhin positiv entwickeln.

Trotz der demographischen Entwicklung und der aktuellen Corona
Lage konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand bei 7
Wohneinheiten halten.

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

Da aus heutiger Sicht noch nicht eingeschätzt werden kann, inwieweit sich die Leerstandsquote halten wird und sich die daraus zu erwartenden Mieterlöse entwickeln werden, sind wir bei der Planung von den Zahlen des Jahresniveaus 2021 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 Leerstand konnten wir hier trotz der schlechten Infrastruktur seit 2021 bei 7 Wohneinheiten halten.

Im Objekt Wildberg sind derzeit 2 Wohneinheiten leer. Diese haben wir an den Landkreis für die Unterbringung der ukrainischen Flüchtlinge vermietet.

Die Reduzierung führt weiterhin zu einer verbesserten Leerstandsquote.

Entwicklungsübersicht der langfristigen Kredite über
Zins und Tilgung/Erläss

Jahr	Zins	Tilgung	Gesamtdarlehen
2020	2.470,56 €	25.933,66 €	182.706,94 €
2021	2.404,80 €	117.320,39 €	65.386,55 €
2022	1.260,46 €	9.503,04 €	55.883,51 €
2023	1.069,45 €	9.694,05 €	46.189,46 €
2024	874,59 €	9.888,91 €	36.300,55 €
2025	675,83 €	10.087,67 €	26.212,88 €

Die obige Entwicklungsübersicht zeigt, dass durch den Wegfall des Darlehens der DKB für den Wohnblock in Kriesow und den Erlass der beiden Altschuldenkredite für Wildberg und Kriesow im Wirtschaftsjahr 2021, 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 26 TEUR im Wirtschaftsjahr 2020.

Tützpatz, den 29.04.2022


Christine Röpke
GF der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer

Wohnungsgesellschaft mbH
Kastorfer Platz
Tützpatz
039600 / 2 13 00