

29/MV/197/2023

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Wirtschaftsplan 2023 der GEWO Bau Burow GmbH

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Jaqueline Wettig	<i>Datum</i> 23.02.2023 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Burow (Kenntnisnahme)	07.03.2023	Ö

Sachverhalt

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2023 der Gemeinde Burow werden gemäß § 3 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages der Finanz- und Wirtschaftsplan der GEWO Bau Burow GmbH der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben.

Anlage/n

1	Wirtschaftsplan GEWO Bau Burow GmbH 2023 öffentlich
---	---

GEWO Bau Burow GmbH

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	1.125
Gesamtbetrag der Aufwendungen	1.085
Jahresergebnis	40

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	257
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-30
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	227
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	-194
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-194
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	33

Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	_____
Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	_____
In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	2,54

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	1.546
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.144
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021	1.189
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2022 voraussichtlich	1.229
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2023 voraussichtlich	_____

GEWO Bau Burow GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023
Erfolgsplan

	Ist 2021 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	1.086	1.061	1.109	1.082	1.056	1.010
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	71	-10	3	-5	-5	-20
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	184	99	13	13	107	13
5 Materialaufwand	925	671	675	675	764	624
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	925	671	675	675	764	624
6 Personalaufwand	137	117	117	103	106	108
a) Löhne und Gehälter	110	98	97	86	88	90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	27	19	20	17	18	18
- davon für Altersversorgung	2	0	0	0	0	0
7 Abschreibungen	214	200	178	178	177	155
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	214	200	178	178	178	177
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	0	0	0	0	0	0
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	69	59	60	60	60	60
10 Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40	31	29	27	26	25
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
16 Ergebnis nach Steuern	-44	72	66	47	25	31
17 sonstige Steuern	30	27	26	26	26	25
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-74	45	40	21	-1	6
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung	-74	45	40	21	-1	6
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

GEWO Bau Burow GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023
Finanzplan

	Ist 2021 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	-74	45	40	21	-1	6
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	214	200	178	178	177	155
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-14	-10	-10	-10	-10	-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	-221	20	10	10	10	10
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	43	-20	-20	-20	-20	-20
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9					
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	40	31	29	27	26	25
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	-21	266	227	206	182	166
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	13					
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 (+)						

GEWO Bau Burow GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023
Finanzplan

	Ist 2021 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26 Erhaltene Zinsen (+)						
27 Erhaltene Dividenden (+)						
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	13	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 (-)	-193	-165	-165	-166	-154	-151
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-193	-165	-165	-166	-154	-151
- 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 (-)	-40	-33	-29	-27	-26	-25
37 Gezahlte Dividenden (-)						
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-233	-198	-194	-193	-180	-176
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-241	68	33	13	2	-10
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	1.686	1.445	1.513	1.546	1.559	1.561
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.445	1.513	1.546	1.559	1.561	1.551
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.445	1.513	1.546	1.559	1.561	1.551
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2023 der GEWO Bau Burow GmbH

Der Wohnungsbestand der GEWO Bau Burow GmbH befindet sich im Amtsbereich Treptower Tollensewinkel.

Die GEWO Bau Burow GmbH hat 9 Gesellschafter. Das sind die Gemeinden Bartow, Burow, Breest, Gnevkow, Siedenbollentin, Grapzow, Grischow, Gültz und Werder. Neben den vorgenannten Gemeinden befinden sich noch Wohnungen der GEWO Bau Burow GmbH in Orten und Ortsteilen, diese sind Weltzin und Golchen.

Der Gegenstand der Gesellschaft wird im Gesellschaftsvertrag wie folgt definiert:

(1) Zweck der Gesellschaft ist die gewinnorientierte Errichtung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in überwiegend öffentlichem Interesse.

(2) Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen.

In diesem Zusammenhang darf die Gesellschaft Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und sonstige Immobilien erwerben und veräußern.

(3) Die Gesellschaft darf zur Erreichung des Gesellschaftszwecks mit Zustimmung des Aufsichtsrates Zweigniederlassungen gründen und sich mit Zustimmung der kommunalen Gesellschafter an anderen Unternehmen beteiligen.

Die Gesellschaft wurde am 30.04.1991 gegründet. Seit dem 01.01.2011 wird die GEWO Bau Burow GmbH wieder als Unternehmen mit eigenem Personal geführt. Der Firmensitz wurde von Burow nach Altentreptow in die Jahnstraße 18 verlegt.

Im Planjahres 2023 werden keine bestandsverändernden Maßnahmen erfolgen, so dass sich der Immobilienbestand zum Ende des Planjahres aus 294 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit sowie 89 Garagen zusammensetzen wird.

Den Planzahlen 2023 liegt eine Leerstandszunahme von 10 Wohnungen für das Planjahr zugrunde. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich gegenüber dem Planjahr 2022 um T€ 49 erhöhen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten aufgrund der gestiegenen Betriebs- und Heizkosten (+ T€ 53) zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erlöse vermindern sich gegenüber dem Planjahr 2022 deutlich um T€ 86 auf T€ 13. Ursächlich für die Verringerung ist, dass keine Rückbaufördermittel im Planjahr 2023 beantragt werden, da keine förderfähige Maßnahme geplant ist.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten umlagefähige Betriebskosten (T€ 391), nicht umlagefähige Betriebskosten (T€ 6) sowie Instandhaltungsaufwendungen (T€ 250). Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Planjahr 2022 um T€ 47 vermindert. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen enthalten keine umfangreicheren Baumaßnahmen an ausgewählten Objekten, sondern sind lediglich der laufenden Instandhaltung zuzuordnen. Ein Grund liegt bspw. in einem stetig steigenden Aufwand, um die Wohnungen in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Insbesondere sind hier die Bäder, Innentüren sowie Elektroinstallationen zu nennen. Eine Erhöhung des Instandhaltungsvolumens ist zum einen aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft nicht möglich und zum anderen vor dem Hintergrund der Verkaufsabsicht nicht sinnvoll.

Die Personalkosten entsprechen dem Niveau des Planjahres 2022.

Die Abschreibungen (T€ 178) enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen, erhöhte Abschreibungen von jährlich (T€ 11) aufgrund der Anpassung der Restnutzungsdauern von einem geplanten Rückbauobjekt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 60 eingeplant und beinhalten im Wesentlichen allgemeine Verwaltungskosten, Jahresabschlusskosten, EDV-Kosten und Raumkosten.

Die Zinsaufwendungen belaufen sich im Planjahr 2023 auf T€ 29.

Der Erfolgsplan weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 40 aus.

Der Jahresüberschuss resultiert vorrangig aus der Tatsache, dass die Instandhaltungsaufwendungen sowohl im Planjahr als auch in den Folgejahren auf zu niedrigem Niveau geplant sind bzw. realisiert werden. Gleichzeitig werden kaum Modernisierungen durchgeführt, die zu höheren Abschreibungen führen würden. Diese Strategie steht einer nachhaltigen Entwicklung entgegen, ist jedoch aufgrund der begrenzten finanziellen Möglichkeiten die einzige Handlungsoption wenn die Gesellschaft in der bisherigen Form weitergeführt wird. Fremdkapital aufzubringen, um Modernisierungen oder Neubauten zu realisieren ist für die Gesellschaft aufgrund der Verschuldungssituation sowie der wirtschaftlichen Lage ein unüberwindbares Hindernis.

Durch die fast ausschließlich positiven Jahresergebnisse bis 2026 entwickelt sich das Eigenkapital zunächst positiv. Langfristig wird sich jedoch das Eigenkapital durch die weiter sinkende Ertragskraft der Gesellschaft schmälern.

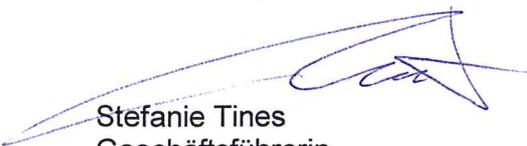
Die Ursachen der weiter sinkenden Ertragskraft liegen zum einen in der demografischen Entwicklung und deren Auswirkungen und zum anderen im Zustand des Immobilienbestandes, wie bereits den Ausführungen zu den Instandhaltungsaufwendungen zu entnehmen ist.

Laut Finanzplan wird sich der Finanzmittelbestand um T€ 33 erhöhen. Dies resultiert aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 227 sowie dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 194.

Durch den zielgerichteten und sparsamen Einsatz der vorhandenen finanziellen Mittel wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zumindest nicht kurzfristig gefährdet sein.

Für das Planjahr 2023 bestehen keine Finanz- und Leistungsbeziehungen zum Amt Treptower Tollensewinkel.

Altentreptow, 15.12.2022



Stefanie Tines
Geschäftsführerin