

36/MV/170/2023

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Wirtschaftsplan 2023 der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Jeanine Dokter-Range	<i>Datum</i> 02.06.2023 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Tützpatz (Kenntnisnahme)	24.08.2023	Ö

Sachverhalt

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2023 der Gemeinde Tützpatz werden gemäß § 12 a des Gesellschaftsvertrages der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben.

Anlage/n

1	2023-04-12 Wirtschaftsplan 2023 bestätigt 11.04.2023 öffentlich
---	---

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	188
Gesamtbetrag der Aufwendungen	-187
Jahresergebnis	1

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	_____
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	_____
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	_____
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-10
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-10
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6

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	3,00

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	132
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021	225
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2022 voraussichtlich	227
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2023 voraussichtlich	228

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
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	175	176	188	188	188	188
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen						
3	andere aktivierte Eigenleistungen						
4	sonstige betriebliche Erträge	61					
5	Materialaufwand	-25	-20	-25	-25	-25	-25
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-7	-10	-10			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-18	-10	-15			
6	Personalaufwand	-103	-96	-110	-110	-110	-110
	a) Löhne und Gehälter	-82					
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-21					
	- davon für Altersversorgung	5					
7	Abschreibungen	-43	-15	-15	-15	-15	-15
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-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	-46	-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	-1	-1	-1	-1
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4					
16	Ergebnis nach Steuern	12					
17	sonstige Steuern		-1	-1	-1	-1	-1
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	12	2	1	1	1	1
Verwendung des Jahresergebnisses							
Verrechnung mit dem Verlustvortrag							
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag							
Vortrag auf neue Rechnung		12					
Einstellung in die Rücklagen							
Entnahme aus den Rücklagen							
Ausschüttung an die Gemeinde							
Ausgleich durch die Gemeinde							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
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	12	2	1	1	1	1
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	43	15	15	15	15	15
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	27					
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	14					
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-72					
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	24	17	16	16	16	16
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)						
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2					
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 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	-2	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 (-)	-16	-10	-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	-16	-10	-10	-10	-10	-10
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6	7	6	6	6	6
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	113	119	126	132	138	144
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	119	126	132	138	144	150
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 2023
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 2023
Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)	Plan ab 2027 (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 2023
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 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)	Plan ab 2027 (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 2023
Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2023 (Planjahr)	2024 (1. Folgejahr)	2025 (2. Folgejahr)	2026 (3. Folgejahr)	ab 2027 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2019							
im Wirtschaftsplan 2020							
im Wirtschaftsplan 2021							
im Wirtschaftsplan 2022							
im Planjahr 2023							
Summe							
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz

Aktivseite	31.12.2021	31.12.2020
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	333	374
2. technische Anlagen und Maschinen		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
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	3	3
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	1	10
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	0	5
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	119	113
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0	1
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	456	506

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz

Passivseite	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	27	27
II. Kapitalrücklage	44	44
III. Gewinnrücklage	0	0
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	142	142
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	12	0
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	1
3. sonstige Rückstellungen	39	14
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65	82
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9	17
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	17
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
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	44	58
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
7. sonstige Verbindlichkeiten	64	118
davon aus Steuern	1	1
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0	2
F. Passive latente Steuern		

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Jahresabschluss zum 31.12.2021
Gewinn- und Verlustrechnung

	2021	2020
1 Umsatzerlöse	175	187
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	-3
3 andere aktivierte Eigenleistungen		
4 sonstige betriebliche Erträge	61	9
5 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-7	-10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-19	-15
6 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-82	-83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-21	-21
- davon für Altersversorgung	3	5
7 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-44	-30
- davon außerplanmäßig		
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	-46	-34
10 Erträge aus Beteiligungen		
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
15 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2	-3
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3	0
16 Ergebnis nach Steuern		0
17 sonstige Steuern	0	0
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	12	0

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Finanzrechnung

		2021	2020
1	Periodenergebnis	12	0
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	43	29
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	27	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	14	7
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-72	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	24	40
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)		
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2	
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	-2	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 (-)	-16	-23
	- 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	-16	-23
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6	17
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	113	96
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	119	113
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 2023
Anlagenübersicht

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte				
	Stand am 31.12.2020	Zuänge im Jahr 2021	Abgänge im Jahr 2021	Umbuchun- gen im Jahr 2021	Stand am 31.12.2021	kumulierter Stand am 31.12.2020	Zuschreibun- gen im Jahr 2021	Abschreibun- gen im Jahr 2021	Umbuchun- gen im Jahr 2021	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2021	außerplan- mäßig bis 31.12.2021	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2021
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	899	43		942			374	331
technische Anlagen und Maschinen													
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	2			20	17			18		0	0	2
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau													
Finanzanlagen													
Beteiligungen													
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht													
Wertpapiere des Anlagevermögens													
sonstige Ausleihungen													
Summe	1.293	2			1.295	918			962			374	333

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2021	31.12.2020	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	10	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1	10	
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	0	5	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	5	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	1	15	

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023
Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2021	31.12.2020	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65	82		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10	17		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren		39		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		26		
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	15	17		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	15	17		
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	44	58		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		1		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren		4		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		53		
sonstige Verbindlichkeiten	64	117		
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				
Summe	188	274		

**I. Ausgangssituation der
Wohnungsgesellschaft mbH – Kastorfer See –
zum Wirtschaftsplan 2023**

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 2023 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 ab dem Wirtschaftsjahr 2023 insgesamt 347 Wohneinheiten. Davon 36 eigene Wohnungen, 284 Gemeindewohnungen und 27 Wohnungen in Fremdverwaltung.

Die Gemeinde Wolde hat zwei Wohngebäude mit je 4 Wohneinheiten und die Gemeinde Teetzleben ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten veräußert.

Bei den Verwalterverträgen für die einzelnen Objekte, die mit den Gemeinden in den Jahren 1994 abgeschlossen wurden, gab es bei den Vertragslaufzeiten 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	2023
GV Röckwitz	01.03.1998-28.02.2005	5	2025
Voß & Backhaus GbR	01.08.1998-31.07.2008	5	2028
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	2024

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 2023 – 2026

Die aktuelle BWA zum 31.12.2022 sowie der Wirtschaftsplan 2023 und für die kommenden Jahre gehen von positiven, wenn auch geringen Jahresergebnissen aus.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
in TEUR						
Umsatzerlöse	175	176	188	188	188	188
sons.betr.Erträge	61	0	0	0	0	0
Materialaufwand	25	20	25	25	25	25
Personalkosten	103	96	110	110	110	110
Abschreibungen	43	20	15	15	15	15
sons.betriebli.AW	46	35	35	35	35	35
Zinsen u.ä.	2	2	1	1	1	1
Ergebnis d.gew.						
Geschäftstätigkeit	12	2	2	2	2	2
sonstige Steuern	0	0	1	1	1	1
Jahresgewinn	12	2	1	1	1	1

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

Bei der Planung der Umsatzerlöse haben wir die Handwerkerleistung wieder etwas höher angesetzt, da wir für unseren langjährigen, leider kranken Mitarbeiter, welcher jetzt berentet wurde, einen neuen Betriebshandwerker im April letzten Jahr eingestellt haben.

Die Mieteinnahmen konnten wir auf etwa gleichem Stand halten.

Der Leerstand im Wohnblock Kriesow beträgt zum 31.12.2022 6 WE und in den beiden Blöcken in Wildberg 1 WE, so dass trotzdem weiterhin von einem positiven Jahresgewinn auszugehen ist.

In Kriesow haben wir Anfang des Jahres erneut zwei Wohnungen vermietet, sodass dort der momentane Leerstand bei 4 Wohneinheiten liegt.

Trotz der demographischen Entwicklung konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand etwas verringern 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:

2018	36,4 %
2019	40,5 %
2020	42,1 %
2021	49,2 %

und wird weiterhin positiv eingeschätzt. Die aktuelle BWA per 31.12.2022 sowie der Wirtschaftsplan für die Jahre 2023 bis 2026 sehen jährlich positive Jahresergebnisse voraus, die bei weiterer Minderung der Kreditverbindlichkeiten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote führen werden.

Die Liquidität im Wirtschaftsjahr 2022 hat sich verbessert.
Diese Entwicklung wird für die Zukunft weiterhin positiv eingeschätzt.

2021 2022 **2023** 2024 2025 2026

in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Periodenergebnis	12	2	1	1	1	1
Abschreibungen	43	15	15	15	15	15
Änd. For./Verb.	31	0	0	0	0	0
Mittel Geschäft	24	17	16	16	16	16
Mittel Investition	-2	0	0	0	0	0
Mittel	-16	-10	-10	-10	-10	-10
Finanzierung	6	7	6	6	6	6
Veränderungen	6	7	6	6	6	6
Anfang der	113	119	126	132	138	144
Periode						
Finanzmittel am	119	126	132	138	144	150
Ende						

Die jährlichen Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit im Finanzplan bis 2026 zeigen eine geringfügige Steigerung an.
Der jährliche Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit verringert sich kontinuierlich.

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde der Kredit bei der DKB für den Wohnblock in Kriesow zum 30.06. abgelöst, sodass hier eine finanzielle Belastung von jährlich ca. 14 TEURO wegfällt.
Durch die Abbezahlung der verschiedenen Kredite besteht nur noch eine Tilgungspflicht gegenüber dem Landesförderinstitut bis ins Jahr 2028.

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 konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand verringern.
In den fremdverwalteten Wohnungen hat sich der Leerstand auf fast gleichem Niveau gehalten.

Der Leerstand im Wohnblock Kriesow beträgt zum 31.12.2022 6 WE und in den beiden Blöcken in Wildberg 1 WE.

In Kriesow haben wir Anfang des Jahres erneut zwei Wohnungen vermietet, sodass dort der momentane Leerstand bei 4 Wohneinheiten liegt.

Trotz allem kann aus heutiger Sicht noch nicht eingeschätzt werden, inwieweit wir die Leerstandsquote halten können und sich die daraus zu erwartenden Mieterlöse entwickeln werden. Deshalb sind wir bei der Planung von den Zahlen des Jahresniveaus 2022 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 zum 31.12.2022 auf 6 Wohneinheiten reduzieren.

Die Reduzierung führt weiterhin zu einer verbesserten Leerstandsquote.

Entwicklungsübersicht der langfristigen Kredite über Zins und Tilgung

Jahr	Zins	Tilgung	Gesamtdarlehen
2021	2.404,63 €	16.623,74 €	109.811,30 €
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 €
2026	473,06 €	10.290,44 €	15.922,44 €

Die obige Entwicklungsübersicht zeigt, dass durch den Wegfall des Darlehens der DKB für den Wohnblock in Kriesow und durch das Inkrafttreten der "Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft" vom 29. Januar 2021, uns auf Antrag, der Erlass der Altschulden zum 31.12.2021 für unsere Blöcke in Wildberg und Kriesow bewilligt wurde und somit 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 23 TEUR im Wirtschaftsjahr 2021.

Tützpatz, den 09.03.2023

Wohnungsgesellschaft mbH

Kastorfer See
Wohnung 14
C. Röpke
Tützpatz
Telefon 0390007 2 13 00

Christine Röpke
GF der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer