

39/MV/040/2025

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Wirtschaftsplan 2025 der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Finanzen <i>Verfasser:</i> Jeanine Dokter-Range	<i>Datum</i> 23.09.2025 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Groß Teetzleben (Kenntnisnahme)	15.10.2025	Ö

Sachverhalt

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2025 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	Beschluss WP 2025 öffentlich
2	WP 2025 beschlossen öffentlich

**Wohnungsgesellschaft mbH
Kastorfer See
Waldstraße 14
17091 Tützpatz**

**Auszug aus dem Protokoll
der Aufsichtsratssitzung der
Wohnungsgesellschaft mbH vom 17.09.2025**

TOP: 4 Wirtschaftsplan 2025

Beschluss: Der Aufsichtsrat stimmt mit 3 von 3 Stimmen dem Wirtschaftsplan 2025 zu und bevollmächtigen die Geschäftsführerin diesen zu unterzeichnen und an das Amt Treptower Tollensewinkel weiterzuleiten.

Beschluss-Nr: 1/1/2025

Beschlussfähigkeit: Aufsichtsratsmitglieder: 3

davon anwesend: 3

Der Aufsichtsrat war beschlussfähig.

Abstimmung: dafür: 3

dagegen: .\.

Stimmenthaltung: .\.

Die Richtigkeit des Auszuges, der Angaben über die Beschlussfähigkeit und die Abstimmung werden bestätigt.

Tützpatz, 22.09.2025

i.V.F.d.R.


Wagenknecht
Sachbearbeiterin
TÜTZPATZ
17.09.2025 12:13:00

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	230
Gesamtbetrag der Aufwendungen	-229
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	11

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	-10
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-10

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1
--	---

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	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	124
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2023	244
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2024 voraussichtlich	245
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2025 voraussichtlich	246

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Erfolgsplan

	Ist 2023 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2024 (Vorjahr)	Plan 2025 (Planjahr)	Plan 2026 (1. Folgejahr)	Plan 2027 (2. Folgejahr)	Plan 2028 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	197	203	230	230	230	230
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-3					
3 andere aktivierte Eigenleistungen						
4 sonstige betriebliche Erträge	13					
5 Materialaufwand	-62	-25	-58	-45	-45	-45
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-11	-15	-15	-15	-15	-15
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51	-10	-43	-30	-30	-30
6 Personalaufwand	-117	-125	-125	-135	-135	-135
a) Löhne und Gehälter	-87	-95	-97	-105	-105	-105
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-30	-30	-28	-30	-30	-30
- davon für Altersversorgung	-4		-5			
7 Abschreibungen	-11	-15	-10	-10	-10	-10
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	-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	-1	-1	-1	-1	-1	-1
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0					
16 Ergebnis nach Steuern						
17 sonstige Steuern	0	-1				
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-30	1	1	4	4	4
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung	-30	1	1	4	4	4
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Finanzplan

	Ist 2023 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2024 (Vorjahr)	Plan 2025 (Planjahr)	Plan 2026 (1. Folgejahr)	Plan 2027 (2. Folgejahr)	Plan 2028 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	-30	1	1	4	4	4
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	10	15	10	10	10	10
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-7					
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	13					
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1					
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	-13	16	11	14	14	14
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 2025
Finanzplan

	Ist 2023 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2024 (Vorjahr)	Plan 2025 (Planjahr)	Plan 2026 (1. Folgejahr)	Plan 2027 (2. Folgejahr)	Plan 2028 (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 (-)	-11	-10	-10	-10	-10	-6
- 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	-11	-10	-10	-10	-10	-6
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-24	6	1	4	4	8
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	141	117	123	124	128	132
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	117	123	124	128	132	140
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 2025
Übersicht über die internen Leistungsbeziehungen

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

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2024 (Vorjahr)	Plan 2025 (Planjahr)	Plan 2026 (1. Folgejahr)	Plan 2027 (2. Folgejahr)	Plan 2028 (3. Folgejahr)	Plan ab 2029 (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 2025
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 2024 (Vorjahr)	Plan 2025 (Planjahr)	Plan 2026 (1. Folgejahr)	Plan 2027 (2. Folgejahr)	Plan 2028 (3. Folgejahr)	Plan ab 2029 (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 2025
Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2025 (Planjahr)	2026 (1. Folgejahr)	2027 (2. Folgejahr)	2028 (3. Folgejahr)	ab 2029 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2021							
im Wirtschaftsplan 2022							
im Wirtschaftsplan 2023							
im Wirtschaftsplan 2024							
im Planjahr 2025							
Summe							
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten							

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Stellenübersicht

laufende Nummer	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2024	tatsächliche Besetzung am 30.06.2024	Anzahl und Bewertung 2025	Bemerkungen
1	GV	1	1	1	1-Gehalt n.AV
	Angestellte	1	1	1	1-Gehalt n.AV
	Handwerker	1	1	1	1-Gehalt n.AV
Summe		3	3	3	

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz

Aktivseite	31.12.2023	31.12.2022
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	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert		
4. geleistete Anzahlungen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	279	291
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	7	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	16	6
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	1	2
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	101	141
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	404	443

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz

Passivseite	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	27	27
II. Kapitalrücklage	88	88
III. Gewinnrücklage		
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	159	155
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-30	4
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	1	5
3. sonstige Rückstellungen	22	26
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52	56
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	78
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	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
7. sonstige Verbindlichkeiten	5	4
davon aus Steuern	2	3
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
F. Passive latente Steuern		
	404	443

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Jahresabschluss zum 31.12.2023
Gewinn- und Verlustrechnung

	2023	2022
1 Umsatzerlöse	197	180
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-3	1
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	13	11
5 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-11	-15
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51	-13
6 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-87	-59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-30	-20
- davon für Altersversorgung	3	3
7 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11	-42
- 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	-1	-3
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-1
16 Ergebnis nach Steuern	-30	4
17 sonstige Steuern	0	0
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-30	4

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Finanzrechnung

		2023	2022
1	Periodenergebnis	-30	4
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	42	43
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-12	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	29	14
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-49	-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	-20	16
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2	-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 (-)	0	0
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26	Erhaltene Zinsen (+)		
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2	-2
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-10	-16
	- 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	-10	-16
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-32	-2
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	111	113
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	79	111
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 2025
Anlagenübersicht

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte				
	Stand am 31.12.2022	Zuänge im Jahr 2023	Abgänge im Jahr 2023	Umbuchun- gen im Jahr 2023	Stand am 31.12.2023	kumulierter Stand am 31.12.2022	Zuschreibun- gen im Jahr 2023	Abschreibun- gen im Jahr 2023	Umbuchun- gen im Jahr 2023	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2023	außerplan- mäßig bis 31.12.2023	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	2				2							0	0
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte													
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten													
Geschäfts- oder Firmenwert geleistete Anzahlungen													
Sachanlagen													
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.273	0	0	0	1.273	984	10	0	0	994		289	279
technische Anlagen und Maschinen													
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	2	0	0	20	18	1	0	0	19		1	1
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	0	0	1.295	1.004	11	0	0	1.015	0	290	280

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2023	31.12.2022	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16	6	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	16	6	
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	1	2	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1	2	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	17	8	

Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2023	31.12.2022	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46	56		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10	10		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	36	46		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
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	79	78		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	79	78		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	0	0		
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 Verbindlichkeiten	5	4		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Summe	130	138		

**I. Ausgangssituation der
Wohnungsgesellschaft mbH – Kastorfer See –
zum Wirtschaftsplan 2025**

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
- Herrn Matthias Farner, Wildberg

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 2025 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 in dem Wirtschaftsjahr 2025 insgesamt 356 Wohneinheiten. Davon 36 eigene Wohnungen, 277 Gemeindewohnungen und 43 Wohnungen in Fremdverwaltung.

Die Gemeinde Teetzleben hat ein Wohngebäude mit 6 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.

Vier Vertragspartner haben Jahresverträge mit automatischer Verlängerung.

Vertragspartner	Laufzeit	Verlängerung	
		um Jahre	bis
GV Breesen	01.06.1994-31.05.2004	5	2029
GV Wildberg	01.06.1994-31.05.2004	5	2029
GV Tützpatz	01.10.1994-30.09.2004	5	2029
GV Teetzleben	01.10.1994-30.09.2004	5	2029
GV Wolde	01.01.2015-31.12.2017	1	2026
GV Röckwitz	01.03.1998-28.02.2005	5	2030
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	2027
Johannsen & Sanders GbR	01.08.2018-31.12.2020	2	2026
T. Herrmann	01.07.2023-30.06.2024	1	2026

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 2025 – 2028

Die aktuelle BWA zum 31.12.2024 sowie der Wirtschaftsplan 2025 und für die kommenden Jahre gehen von positiven, wenn auch geringen Jahresergebnissen aus.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
in TEUR						
Umsatzerlöse	197	203	210	210	210	210
sons.betr.Erträge	10	0	0	0	0	0
Materialaufwand	62	25	35	35	35	35
Personalkosten	117	125	125	125	125	125
Abschreibungen	11	15	11	10	10	10
sons.betriebli.AW	46	35	35	35	35	35
Zinsen u.ä.	1	1	1	1	1	1
Ergebnis d.gew.						
Geschäftstätigkeit	-30	2	3	4	4	4
sonstige Steuern	0	1	0	0	0	0
Jahresgewinn	-30	1	3	4	4	4

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

Bei der Planung der Umsatzerlöse haben wir die Handwerkerleistungen etwas höher angesetzt, da unser Betriebshandwerker im Jahr 2025 das ganze Jahr beschäftigt ist.

Die Verwaltervergütungen werden sich in diesem Wirtschaftsjahr geringfügig zum Vorjahr ändern.

Ebenfalls werden die Mieteinnahmen annähernd gleich bleiben, da sich der Leerstand insgesamt nicht verändert hat. Er hat sich nur innerhalb unserer Wohnblöcke verschoben.

Der Leerstand im Wohnblock Kriesow beträgt zum 31.12.2024 4 WE und in den beiden Blöcken in Wildberg 2 WE, so dass trotzdem weiterhin von einem positiven Jahresgewinn auszugehen ist.

Trotz der demographischen Entwicklung konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand und in den fremdverwalteten Wohnungen bis derzeit fast auf einem gleichen Niveau halten.

Die Finanz- und Leistungsbeziehungen zu den Gemeinden stellen sich im Abschlussjahr 2023 wie folgt dar.

Die Umsatzerlöse setzen sich aus Mieteinnahmen, Verwaltergebühren und Handwerkerleistungen zusammen.

Mieteinnahmen betragen 39 Prozent der gesamten Umsatzerlöse, 31 Prozent die Verwaltergebühren und 30 Prozent kamen aus den Handwerkererlösen.

Die Rückstellungen beinhalten die Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Personalkosten wie Überstunden und Resturlaub, Archivierungskosten sowie sonstige Rückstellungen.

Die Rückstellungen sind jährlich unterschiedlich.

Im Jahr 2023 betragen unsere Rückstellungen insgesamt 22 TEUR.

Den größten Anteil daran betragen jährlich die Jahresabschluss- und Prüfungskosten mit ca. 16 TEUR. Die Archivierungskosten liegen im Schnitt um 3 TEUR. Personalrückstellungen und sonstige Rückstellungen variieren jährlich.

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:

2020	42,1 %
2021	49,2 %
2022	61,8 %
2023	60,4 %

und wird weiterhin positiv eingeschätzt. Die aktuelle BWA per 31.12.2024 sowie der Wirtschaftsplan für die Jahre 2025 bis 2028 sehen jährlich positive Jahresergebnisse voraus, die bei weiterer Minderung der Kreditverbindlichkeiten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote führen werden.

Die Liquidität im Wirtschaftsjahr 2023 hat sich verbessert.
Diese Entwicklung wird für die Zukunft weiterhin positiv eingeschätzt.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
in TEUR						
Periodenergebnis	-30	1	3	4	4	4
Abschreibungen	11	15	11	10	10	10
Änd. For./Verb.	30	0	0	0	0	0
Mittel Geschäft	-29	16	14	14	14	14
Mittel Investition	0	0	0	0	0	0
Mittel						
Finanzierung	-10	-10	-10	-10	-10	-6
Veränderungen	-40	6	4	4	4	8
Anfang der						
Periode	141	101	107	111	115	119
Finanzmittel am						
Ende	101	107	111	115	119	127

Die jährlichen Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit im Finanzplan bis 2028 schätzen wir stabil ein.
Der jährliche Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit hält sich kontinuierlich gleichbleibend und ist bis zum Jahr 2028 abbezahlt.

Durch die Rückzahlung der verschiedenen Kredite besteht nur noch eine Tilgungspflicht gegenüber dem Landesförderinstitut für unseren Wohnblock in Kriesow bis ins Jahr 2028.

Durch die Ablösung der Altverbindlichkeiten und weiteren Tilgung des noch bestehenden Kredites, wird sich die Kapitaldienstquote weiterhin positiv entwickeln.

Trotz der demographischen Entwicklung konnten wir den Leerstand im eigenen Bestand halten, er hat sich nur innerhalb unserer Wohnblöcke verschoben.

In den fremdverwalteten Wohnungen hat sich der Leerstand auf fast gleichem Niveau gehalten.

Der Leerstand im Wohnblock Kriesow beträgt zum 31.12.2024 4 WE und in den beiden Blöcken in Wildberg 2 WE.

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 2024 ausgegangen.

Die Gesellschaft hat 36 Wohneinheiten im eigenen Bestand.

Der wesentlichste Faktor für den Leerstand, per 31.12.2024 6 Wohneinheiten, 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 31.12.2024 auf 4 Wohneinheiten halten.

Die Reduzierung führt weiterhin zu einer verbesserten Leerstandsquote.

Entwicklungsübersicht der langfristigen Kredite über Zins und Tilgung

Jahr	Zins	Tilgung	Gesamtdarlehen
2023	1.069,45 €	9.694,05 €	46.172,62 €
2024	874,59 €	9.888,91 €	36.283,71 €
2025	675,83 €	10.087,67 €	26.196,04 €
2026	473,06 €	10.290,44 €	15.905,60 €
2027	266,22 €	10.497,28 €	5.408,32 €
2028	54,25 €	5.408,32 €	0,00 €

Die obige Entwicklungsübersicht zeigt, dass durch den Wegfall des Darlehens der DKB für den Wohnblock in Kriesow und die Ablösung der Altverbindlichkeiten für unsere Blöcke in Wildberg und Kriesow die Zinsraten 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 38 TEUR im Wirtschaftsjahr 2023.

Tützpatz, den 22.08.2025


Christine Röpke
GF der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer

Wohnungsgesellschaft mbH
Kastorfer
Weg 14
17091 TÜTZPATZ
Tel. 0394 123456