

## Gemeinde Breesen

<b>Vorlagenart:</b>	Mitteilungsvorlage
<b>Federführend:</b>	Zentrale Verwaltung und Finanzen
<b>Vorlage-Nr.:</b>	40/MV/042/2020
<b>Verfasser:</b>	Lieckfeldt, Ivonne
<b>Fachbereichsleiter/-in:</b>	Knebler, Silvana
<b>Status:</b>	öffentlich
<b>Erstellungsdatum:</b>	10.08.2020

### Wirtschaftsplan 2020 der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See

#### Beratungsfolge:

Status Datum Gremium

Ö 08.09.2020 40 Gemeindevorvertretung Breesen

#### Sach- und Rechtslage:

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2020 der Gemeinde Breesen werden gemäß § 12 a des Gesellschaftsvertrages der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See der Gemeindevorvertretung zur Kenntnis gegeben.

#### Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2020 mit Protokollauszug

# **Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**

## **Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**

### **Zusammenstellung**

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

#### **Erfolgsplan**

Gesamtbetrag der Erträge	230
Gesamtbetrag der Aufwendungen	-228
Jahresergebnis	2

#### **Finanzplan**

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	_____
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	32
 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	-26
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-26
 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6

#### **Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt**

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

#### **Sonstige Angaben**

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	_____
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	102
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2018	203
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2019 voraussichtlich	204
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020 voraussichtlich	206

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Erfolgsplan**

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	233	230	230	230	230	230
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen						
3 andere aktivierte Eigenleistungen						
4 sonstige betriebliche Erträge	8					
5 Materialaufwand	-31	-40	-40	-40	-40	-40
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-21	-30	-30	-30	-30	-30
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10	-10	-10	-10	-10	-10
6 Personalaufwand	-114	-115	-120	-120	-120	-120
a) Löhne und Gehälter	-90	-95	-95	-95	-95	-95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-24	-20	-25	-25	-25	-25
- davon für Altersversorgung	-5					
7 Abschreibungen	-45	-35	-30	-30	-30	-30
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-45	-35	-30	-30	-30	-30
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten						
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V						
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	-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	-4	-3	-2	-2	-2	-1
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
16 Ergebnis nach Steuern	0	-1	-1	-1	-1	-1
17 sonstige Steuern	1	1	2	2	2	3
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag						

Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung	1	1	2	2	2	3
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Finanzplan**

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	1	1	-2	2	2	3
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	45	35	30	30	30	30
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-10	-3				
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		18				
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	54	33	32	32	32	33
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 (-)		-1				
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 2020**  
**Finanzplan**

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26 Erhaltene Zinsen (+)						
27 Erhaltene Dividenden (+)						
<b>28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 (-)	-37	-32	-26	-19	-12	-12
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)						
a) von der Gemeinde						
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter						
c) von sonstigen Dritten						
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
36 Gezahlte Zinsen (-)						
37 Gezahlte Dividenden (-)						
<b>38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-37</b>	<b>-32</b>	<b>-26</b>	<b>-19</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>
<b>39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	79	95	96	102	115	135
<b>41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>95</b>	<b>96</b>	<b>102</b>	<b>115</b>	<b>135</b>	<b>156</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>						
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 2020**  
**Bereichserfolgsplan für den Bereich X**

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (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						
<b>Verwendung des Jahresergebnisses</b>						
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 2020**  
**Bereichsfinanzplan für den Bereich X**

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (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 (-/+)						
<b>15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>						
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 2020**  
**Bereichsfinanzplan für den Bereich X**

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26 Erhaltene Zinsen (+)						
27 Erhaltene Dividenden (+)						
<b>28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>						
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 (-)						
<b>38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>						
<b>39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>						
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)						
<b>41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>						
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>						
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 2020**

**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					
<b>Summe</b>					

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Investitionszusammenfassung**

	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024
<b>Einzahlungen</b>							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
<b>Auszahlungen</b>							
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							
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>							
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							
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss							
Verlustausgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**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 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
<b>Einzahlungen</b>							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
<b>Auszahlungen</b>							
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							
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>							
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							
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss							
Verlustausgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen**

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2020 (Planjahr)	2021 (1. Folgejahr)	2022 (2. Folgejahr)	2023 (3. Folgejahr)	ab 2024 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2016							
im Wirtschaftsplan 2017							
im Wirtschaftsplan 2018							
im Wirtschaftsplan 2019							
<b>im Planjahr 2020</b>							
Summe							
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten							

# **Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**

## **Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**

### **Stellenübersicht**

Beschluss vom: 07.05.2020

Angaben in TEUR

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**

**Jahresabschluss zum 31.12.2018**

**Bilanz**

Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0
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	447	489
2. technische Anlagen und Maschinen	3	5
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	5	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	8	10
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Forderungen gegen die Gemeinde		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
4. sonstige Vermögensgegenstände	3	1
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	95	79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	561	589

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**

**Jahresabschluss zum 31.12.2018**

**Bilanz**

<b>Passivseite</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	27	27
II. Kapitalrücklage	44	44
III. Gewinnrücklage		
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	133	134
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1	-1
B. Sonderposten		
I. Ertragszuschüsse		
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.		
2. Investitionszuschüsse		
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		
2. Steuerrückstellungen		
3. sonstige Rückstellungen	11	21
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134	171
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	28	37
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	6
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13	6
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	71	71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4	6
7. sonstige Verbindlichkeiten	125	113
davon aus Steuern	3	5
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13	1
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	24	14
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2	3
F. Passive latente Steuern		
	561	589

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**

**Jahresabschluss zum 31.12.2018**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
1	Umsatzerlöse	233	222
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	0
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	8	13
5	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-21	-24
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10	-19
6	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	-90	-94
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-24	-22
	- davon für Altersversorgung	4	1
7	Abschreibungen		
a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-45	-35
	- davon außerplanmäßig	-25	-15
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	-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	-4	-5
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
16	Ergebnis nach Steuern	1	-1
17	sonstige Steuern	0	0
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1	-1

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**

**Jahresabschluss zum 31.12.2018**

**Finanzrechnung**

		2018	2017
1	Periodenergebnis	1	-1
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	45	35
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-10	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	0	-2
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18	-5
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	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>54</b>	<b>34</b>
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-1	0
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	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	1
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-37	-38
	- 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	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>
39	<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>16</b>	<b>-3</b>
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	79	82
42	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>95</b>	<b>79</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
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 2020**  
**Anlagenübersicht**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Stand am 31.12.2017	Zujährige im Jahr 2018	Abgänge im Jahr 2018	Umbuchun- gen im Jahr 2018	Stand am 31.12.2018	kumulierte Zuschreibun- gen im Jahr 2018	Abschreibun- gen im Jahr 2018	Umbuchun- gen im Jahr 2018	Stand am 31.12.2018	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2018	kumulierter Stand 31.12.2018	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2018	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte														
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizizenzen an solchen Rechten und Werten	2	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0
Geschäfts- oder Firmenwert geleistete Anzahlungen	2	0	0	0	2		0	0	0	0	2	0	0	0
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.273	0	0	0	1.273	784	0	42	0	0	826	489	447	
Technische Anlagen und Maschinen														
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16	1	0	0	17	11	0	3	0	14	14	5	3	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau														
<b>Finanzanlagen</b>	1.289	1	0	0	1.290	795	0	45	0	14	840	494	450	
Beteiligungen														
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsvorverhältnis besteht														
Wertpapiere des Anlagevermögens														
sonstige Ausleihungen														
<b>Summe</b>	1.291	1	0	0	1.292	795	0	45	0	14	842	494	450	

Angaben in TEUR

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Forderungsübersicht**

	Bilanzwert am		Wertberichti- gungen
	31.12.2018	31.12.2017	
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	
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			
<b>Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>			
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			
<b>Forderungen gegen die Gemeinde</b>			
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			
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	
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			
<b>Summe</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	

**Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer See**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Verbindlichkeitenübersicht**

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2018	31.12.2017	Höhe	Art/Form
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>134</b>	<b>171</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	28	38		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	60	78		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	46	55		
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>				
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				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>13</b>	<b>6</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	13	6		
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		
<b>Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel</b>				
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				
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>				
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				
<b>Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde</b>	<b>71</b>	<b>72</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5	4		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4	5		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	62	63		
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>125</b>	<b>113</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	24	14		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4	11		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	97	88		
<b>Summe</b>	<b>343</b>	<b>362</b>		

## **I. Ausgangssituation der Wohnungsgesellschaft mbH – Kastorfer See –**

### 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, geändert am  
11.04.2017.

### 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 2020 und Folgejahre wird weiterhin in der Erhaltung und Bewirtschaftung des für die Unternehmensstrategie dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegen.

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

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

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

Drei Vertragspartner haben Jahresverträge mit automatischer Verlängerung.

Vertrags- partner	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	2020
GV Röckwitz	01.03.1998-28.02.2005	5	2020
Voß & Back- haus GbR	01.08.1998-31.07.2008	5	2023
E. Gonschorek	01.04.1997-30.03.2002	5	2022
P. Schwindeler	01.02.2019-31.12.2021	2	2021
Johannsen & Sanders GbR	01.08.2018-31.12.2020	2	2020

Die demographische Entwicklung sowie die wirtschaftliche Situation prägen den Wohnungsmarkt.

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

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

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

Steigende Wohnnebenkosten drücken vielerorts auf die Kaltmiete der Unternehmen.

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

So stellt sich auch in den nächsten Jahren in Mecklenburg-Vorpommern das durchschnittliche Mietenniveau mit einem Wert von maximal 5,00€/m<sup>2</sup> 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 2020 – 2023**

Die aktuelle BWA zum 30.10.2019 sowie der Wirtschaftsplan 2020 und für die kommenden Jahre gehen von positiven, wenn auch geringen Jahresergebnissen aus.

	2018	2019	<b>2020</b>	2021	2022	2023
in TEUR						
Umsatzerlöse	233	230	<b>230</b>	230	230	230
sons.betr.Erträge	8	0	<b>0</b>	0	0	0
Materialaufwand	31	40	<b>40</b>	40	40	40
Personalkosten	114	115	<b>120</b>	120	120	120
Abschreibungen	45	35	<b>30</b>	30	30	30
sons.betriebli.AW	46	35	<b>35</b>	35	35	35
Zinsen u.ä.	4	3,1	<b>2,4</b>	2	1,8	1,6
Ergebnis d.gew.						
Geschäftstätigkeit	0,8	1,9	<b>2,6</b>	3	3,2	3,4
sonstige Steuern	0,2	0,71	<b>0,71</b>	0,71	0,71	0,71
Jahresgewinn	0,6	1,19	<b>1,89</b>	2,29	2,49	2,69

Die Position „Umsatzerlöse“ beinhaltet die Erlöse aus Verwaltervergütungen, Handwerkerleistungen und Mieteinnahmen der eigenen Bestandsimmobilien.

Die Position Personalkosten mussten wir um 5 TEUR erhöhen, da Kosten für Beiträge an die ZMV und Altersvorsorge dazu gekommen sind.

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

Der wesentlichsste Faktor für den hohen Leerstand liegt im Objekt Kriesow. Zum Stichtag 31.12.2019 waren 14 von 24 Wohneinheiten leer. Dort gestaltet sich die Vermietung sehr schwer, da der Ort sehr abgelegen und über keinerlei Infrastruktur verfügt.

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:

2015	32,6 %
2016	32,6 %
2017	34,5 %
2018	36,4 %

und wird weiterhin positiv eingeschätzt. Die aktuelle BWA per 31.10.2019 sowie der Wirtschaftsplan für die Jahre 2020 bis 2023 sehen jährlich positive Jahresergebnisse voraus, die bei weiterer Minderung der Kreditverbindlichkeiten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote führen werden.

Die Liquidität im Wirtschaftsjahr 2019 hat sich verbessert. Diese Entwicklung wird für die Zukunft weiterhin positiv eingeschätzt da Veränderungen in den neu vereinbarten Kreditverträgen zum Tragen kommen.

2018 2019 **2020** 2021 2022 2023

in TEUR

Periodenergebnis	1	1	<b>2</b>	2	2	3
Abschreibungen	45	35	<b>30</b>	30	30	30
Änd. For./Verb.	8	-3	<b>0</b>	0	0	0
Mittel Geschäft	54	33	<b>32</b>	32	32	33
Mittel Investition	-1	0	<b>0</b>	0	0	0
Mittel Finanzierung	-37	-32	<b>-26</b>	-19	-12	-12
Veränderungen	16	1	<b>6</b>	13	20	21
Anfang der Periode	79	95	<b>96</b>	102	115	135
Finanzmittel am Ende	95	96	<b>102</b>	115	135	156

Die jährlichen Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit im Finanzplan bis 2023 zeigen eine Steigerung an.

Der jährliche Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit verringert sich kontinuierlich.

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

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

Auch wurde ein Kredit zur Tilgung der Altschulden für den Block in Kriesow von der DGHYP zur Sparkasse umgeschuldet und somit der Zinssatz von 1,25 % auf 0,35 % gesenkt.

Auf Grund der durchgeführten Prolongationen sehen wir der Entwicklung der Kapitaldienstquote positiv entgegen.

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

Da aus heutiger Sicht noch nicht eingeschätzt werden kann, inwieweit sich die Leerstandquote und die zu erwartenden Mieterlöse entwickeln werden, sind wir bei der Planung von den Zahlen des Jahresniveaus 2019 ausgegangen.

Der wesentlichste Faktor für den hohen Leerstand liegt im Objekt Kriesow. Zum Stichtag 31.12.2019 waren 14 von 24 Wohneinheiten leer. Dort gestaltet sich die Vermietung sehr schwer, da der Ort sehr abgelegen und über keinerlei Infrastruktur verfügt.

In unserem Block in Kriesow wurde eine Wohnung bereits zum 01.01.2020 und eine weitere zum 01.02.2020 vermietet. Zwei weitere Wohneinheiten sind zum 01.04.2020 reserviert.

Für das Objekt Wildberg, Leerstand per 31.12.2019 - 2 WE-, haben wir ab dem 01.03.2020 bereits einen unterschriebenen Mietvertrag vorliegen.

Dadurch können wir den Gesamtleerstand auf 11 Wohnungen reduzieren und verbessern deutlich die Leerstandsquote.

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

#### Entwicklungsübersicht der langfristigen Kredite über Zins und Tilgung

Jahr	Zins	Tilgung	Gesamtdarlehen
2018	3.937,46 €	40.566,41 €	239.794,11 €
2019	3.127,01 €	31.153,51 €	208.640,60 €
2020	2.470,56 €	25.933,66 €	182.706,94 €
2021	2.090,98 €	18.833,94 €	163.873,00 €
2022	1.844,41 €	11.744,01 €	152.128,99 €
2023	1.639,51 €	11.948,91 €	140.180,08 €

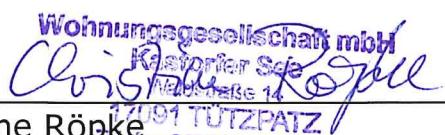
Die obige Entwicklungsübersicht zeigt, dass durch die ausgeführten Prolongationen und dem Wegfall eines Darlehens bei der Hypo Unicredit Bank für unser Objekt in Wildberg, ein weiteres Darlehen bei der DKB in 2021 für den Block in Kriesow, verbunden mit den geminderten Zinszahlungen und den leicht erhöhten Mieteinnahmen von einer Minderung der Kapitaldienstquote auszugehen ist.

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 betrugen 28 TEUR im  
Wirtschaftsjahr 2018.

Tützpatz, den 24.01.2020

  
Christine Röpke  
17091 TÜTZPATZ  
Telefon 039600/21300  
GF der Wohnungsgesellschaft mbH Kastorfer

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

**Auszug aus dem Protokoll**

**der Gesellschafterversammlung der  
Wohnungsgesellschaft mbH vom 07.05.2020**

**TOP:** 5 Wirtschaftsplan 2020

**Beschluss:** Die Gesellschafter stimmen mit 27.000,00 € Geschäftanteilen dem Wirtschaftsplan 2020 zu und bevollmächtigen die Geschäftsführerin diesen zu unterzeichnen und an das Amt Treptower Tollensewinkel weiterzuleiten.

**Beschluss-Nr:** 5/1/2020

**Beschlussfähigkeit:** Gesellschafter: 5

davon anwesend: 5

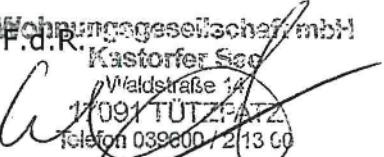
Die Gesellschafterversammlung war beschlussfähig.

<b>Abstimmung:</b>	dafür:	Gemeinde	Geschäftsanteil
		Wolde	9.000,00 €
		Wildberg	4.500,00 €
		Teetzleben	4.500,00 €
		Tützpatz	4.500,00 €
		Breesen	4.500,00 €
	dagegen:		.\\.
	Stimmenthaltung:		.\\.

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

Tützpatz, 18.06.2020

i.A.P.d.R.  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Kastorfer See  
Waldstraße 14  
17091 TÜTZPATZ  
Telefon 039600 / 2113 00

  
Wagenknecht  
Sachbearbeiterin