

## Gemeinde Burow

<b>Vorlagenart:</b>	Mitteilungsvorlage
<b>Federführend:</b>	Zentrale Verwaltung und Finanzen
<b>Vorlage-Nr.:</b>	29/MV/045/2020
<b>Verfasser:</b>	Lieckfeldt, Ivonne
<b>Fachbereichsleiter/-in:</b>	Knebler, Silvana
<b>Status:</b>	öffentlich
<b>Erstellungsdatum:</b>	24.08.2020

### Wirtschaftsplan 2020 der GEWO Bau Burow GmbH

#### Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	20.10.2020	29 Gemeindevertretung Burow

#### Sach- und Rechtslage:

Ergänzend zur Haushaltssatzung 2020 der Gemeinde Burow werden gemäß § 3 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages der Finanz- und Wirtschaftsplan der GEWO Bau Burow GmbH der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben.

#### Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2020 mit Protokollauszug

# Beschlussprotokoll

## des Aufsichtsrates der „GEWO Bau Burow GmbH“

In der Aufsichtsratssitzung am 17.12.2019 wurde folgender Beschluss gefasst:  
Beschlussnummer: 06/2019

---

Dem Aufsichtsrat liegt der Planentwurf für das Geschäftsjahr 2020 der GEWO Bau Burow GmbH vor und wird als Anlage zu diesem Beschluss genommen.

Für das Geschäftsjahr 2020 weist der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 15 T€ aus.

Laut Finanzplan wird sich der Finanzmittelbestand um 32 T€ erhöhen. Dies resultiert aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 245 T€ und dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 213 T€.

Der Aufsichtsrat stimmt dem vorliegenden Planentwurf zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesamtzahl der Aufsichtsratsmitglieder

davon anwesend 4

JA 4 - Stimmen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

Von der Abstimmung ausgeschlossene oder befangene Mitglieder

---

  
Vorsitzender

# GEWO Bau Burow GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020

### Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

#### Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	1.133
Gesamtbetrag der Aufwendungen	1.118
Jahresergebnis	15

#### Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	275
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-30
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	245

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	-213
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-213

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	32
--	----

#### Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
--	---

Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	
--	--

Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	
--	--

In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	2,65
--	------

#### Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.369
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2018	1.182
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2019 voraussichtlich	1.162
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020 voraussichtlich	1.177

**GEWO Bau Burow GmbH**  
**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	1.168	1.146	1.125	1.115	1.040	1.007
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-12	-10	-5	-5	-10	-5
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	91	15	13	76	13	52
5 Materialaufwand	768	689	668	770	611	696
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	768	689	668	770	611	696
6 Personalaufwand	131	117	118	119	120	120
a) Löhne und Gehälter	109	97	100	100	100	100
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	22	20	118	19	20	20
7 Abschreibungen	204	191	206	204	189	188
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	204	191	206	204	189	188
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	0	0	0	0	0	0
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	63	61	64	64	63	63
10 Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	186	90	34	33	31	29
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	
16 Ergebnis nach Steuern	-105	3	43	-4	29	-42
17 sonstige Steuern	24	23	28	28	26	26
<b>18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-129</b>	<b>-20</b>	<b>15</b>	<b>-32</b>	<b>3</b>	<b>-68</b>
<b>Verwendung des Jahresergebnisses</b>						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung	-129	-20	15	-32	3	-68
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

**GEWO Bau Burow GmbH**  
**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	-129	-20	15	-32	3	-68
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	204	191	206	204	189	188
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	21	-5	-10	-10	-10	-10
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)						
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-90	50	20	20	20	20
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-68	-20	-20	-20	-20	-20
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2					
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	186	90	34	33	31	29
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>	<b>126</b>	<b>286</b>	<b>245</b>	<b>195</b>	<b>213</b>	<b>139</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 (+)	9					
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 (+)						

**GEWO Bau Burow GmbH**  
**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>8</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 (-)	-138	-174	-179	-165	-165	-166
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-138	-174	-179	-165	-165	-166
- 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 (-)	-186	-90	-34	-33	-31	-29
37 Gezahlte Dividenden (-)						
<b>38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-324</b>	<b>-264</b>	<b>-213</b>	<b>-198</b>	<b>-196</b>	<b>-195</b>
<b>39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-190</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>-3</b>	<b>17</b>	<b>-56</b>
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	1.560	1.424	1.446	1.478	1.475	1.492
<b>41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.370</b>	<b>1.446</b>	<b>1.478</b>	<b>1.475</b>	<b>1.492</b>	<b>1.436</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.370	1.446	1.478	1.475	1.492	1.436
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						



# Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2020 der GEWO Bau Burow GmbH

---

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

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

Der Gegenstand der Gesellschaft wird im Gesellschaftsvertrag wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

Zum Ende des Planjahres 2020 wird der Immobilienbestand voraussichtlich unverändert 327 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie 90 Garagen umfassen. Demzufolge wird im Planjahr 2020 kein Rückbau realisiert.

Der demographische Wandel in Verbindung mit dem Instandhaltungsstau der Wohngebäude und der unzureichenden finanziellen Ausstattung der GEWO Bau Burow GmbH stellen die zentralen Probleme der Gesellschaft und deren zukünftige Entwicklung dar. Zusätzlich erschweren die Begleiterscheinungen des demographischen Wandels im ländlichen Raum wie die hohe Arbeitslosigkeit, eine fehlende Infrastruktur in fast allen Gemeinden sowie eine schlechte Verkehrsanbindung die Entwicklung.

Die geschilderte Entwicklung zeigt, dass der weitere Rückbau unumgänglich ist. Die Rückbauförderung wird voraussichtlich laut telefonischer Auskunft des Landesförderinstituts MV zunächst bis 2022 verlängert. Die Fördermittel sind für die Gesellschaft ein wichtiger Baustein, um die notwendige Bereinigung des Angebotsüberhangs realisieren zu können.

Den Planzahlen 2020 liegt eine Leerstandszunahme von 10 Wohnungen für das Planjahr zugrunde. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich

gegenüber dem Planjahr 2019 um T€ 10 verringern. Ursächlich ist der weitere Anstieg der Erlösschmälerungen aufgrund der Leerstandszunahme.

Die sonstigen betrieblichen Erlöse (T€ 13) befinden sich ungefähr auf dem Vorjahresniveau.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten umlagefähige Betriebskosten (T€ 360), nicht umlagefähige Betriebskosten (T€ 6) sowie Instandhaltungsaufwendungen (T€ 275).

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung legen großen Wert darauf, die Aufarbeitung des Instandhaltungsstaus entsprechend der Möglichkeiten der GEWO Bau Burow GmbH weiter voranzutreiben. Zwar kann die unterlassene Instandhaltung der vergangenen Jahrzehnte nicht mehr aufgeholt werden, aber durch Schwerpunktsetzung wird versucht, die Objekte in einem vermietungsfähigen Zustand zu erhalten bzw. zu versetzen.

Für das Planjahr 2020 ist vorgesehen in die notwendige Erneuerung von Haustechnik zu investieren, da dies dringend notwendig ist.

Einen weiteren Schwerpunkt wird die Herrichtung von Ersatzwohnungen für den in 2021 geplanten Rückbau der Schulstraße 5 – 7 in Burow sein.

Generell ist in den Wohnungen zunehmend ein erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf notwendig, um diese überhaupt vermieten zu können, insbesondere sind hier die Bäder, Innentüren sowie Elektroinstallationen zu nennen. Jedoch sind die Instandhaltungsaufwendungen entgegen der langfristigen Prognose bis 2028 (Anlage zum Lagebericht 2018) um T€ 164 niedriger eingeplant. Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen in der Prognose basiert auf einem sehr vorsichtigen Planansatz aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und errechnet sich aus 24 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die für 2020 eingeplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren auf den tatsächlich geplanten Maßnahmen und dem laufenden Instandhaltungsaufwand.

Die Personalkosten belaufen sich auf T€ 118.

Die Abschreibungen (T€ 206) enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen, erhöhte Abschreibungen von jährlich (T€ 16) aufgrund der Anpassung der Restnutzungsdauer für ein in 2023 geplantes Rückbauobjekt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 64 eingeplant und beinhalten im Wesentlichen allgemeine Verwaltungskosten, Jahresabschlusskosten, EDV-Kosten und Raumkosten.

Die Zinsaufwendungen vermindern sich deutlich gegenüber dem Planjahr 2019 um (T€ 56). Ursächlich sind die Konditionsveränderungen aufgrund der Umschuldung der Gesellschafterdarlehen zum Ende März 2019.

Der Erfolgsplan weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 15 aus.

Laut Finanzplan wird sich der Finanzmittelbestand um T€ 32 erhöhen. Dies resultiert aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 245 sowie dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 213.