



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Wirtschaftsplan 2021

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH – gewog –
Rodelberg 2
14532 Kleinmachnow

Inhalt

Formblatt 1 Festsetzung der EigV § 14 Abs. 1 Nr. 1
Formblatt 2 Finanzplan der EigV
Formblatt 3 Verpflichtung / Einnahmen-Ausgaben der EigV
Anlage: Aufstellung der geplanten Investitionsmaßnahmen
Anlage: Verbindlichkeitspiegel 2019
Formblatt 5 Erfolgsplan der EigV
Formblatt 6 Erfolgsplanübersicht (entfällt)
Stellenübersicht

Gesetzliche Grundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
- Verordnung über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung – EigV)
- Gesellschaftsvertrag gewog Kleinmachnow mbH, §18 Wirtschafts- und Finanzplan

Vorbericht

Die Aufstellung erfolgte nach entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Ebenso gehört zum Gegenstand des Unternehmens die Errichtung von Wohnungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft Eigentumswohnungen und Eigentum Dritter. Die Gesellschaft kann auch als Bauträger und Baubetreuer gemäß § 34 c, Abs. 1, Ziff. 2 Buchstabe a) und b) GewO tätig werden.

Der Gesellschaftsvertrag vom 4. Januar 1991 wurde am 15. Mai 1991 in das Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam unter HRB 1574 eingetragen. Mit Eintragung im Handelsregister am 17. November 2010 erfolgte die Umfirmierung von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH in die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH. Mit Eintragung im Handelsregister am 10.04.2018 erfolgte die Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die geänderte Kommunalverfassung. Seit dem 01.01.2019 ist die Gemeinde Michendorf ebenfalls Gesellschafterin der Gesellschaft. Daher erstreckt sich der Gesellschaftszweck auch auf die „*Verwaltung und Bewirtschaftung der in der Gemeinde Michendorf belegenen Grundstücke*“.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 933,65 Tsd. €. Die Gemeinde Kleinmachnow hält 92,5 % Anteile, die Gemeinde Nuthetal 3,85 % und die Gemeinde Michendorf 3,65 %.

Die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH ist zu 6 % an der KINITOS Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH beteiligt. Die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates erhöhte sich um 1 weiteres Mitglied auf insgesamt 12 Mitglieder.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug per 31.12.2019:

- Wohnungen:	1.458
- Gewerbeeinheiten:	61
- unbebaute Grundstücke:	5
- Stellplätze:	942

Die Einbringung von 70 Wohn- und Gewerbeobjekten durch die Beteiligung der Gemeinde Michendorf als Gesellschafter und der Ankauf eines Gewerbeobjektes (Supermarkt) in Saarmund führte zu der Erhöhung des Wohn- und Gewerbebestandes.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.008, die Gemeinde Nuthetal mit 344, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten und die Gemeinde Michendorf mit 70 Einheiten.

Per 31.12.2019 beträgt das Bilanzvolumen 112,0 Mio. €. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote liegt bei 42,7 %.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2019 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die Gesellschaft verfügt über Finanzmittel in Höhe von 3,6 Mio. €. Die Finanzlage ist ausgeglichen und geordnet. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Chancen- und Risiken

Vorbemerkung

Aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet. Die auf Basis des 5-Jahresplanes durchgeführten Stresstests und die jährlich zu überprüfenden Risikotragfähigkeitsberechnungen lassen gegenwärtig keine existenzgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft erkennen.

Chancen

Die weiteren positiven Entwicklungen der Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf haben Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Derzeit sind die wirtschaftlichen Indikatoren in allen Gemeinden sehr gut. Die Anzahl der Einwohner und der Haushalte wird nach den Prognosen der Landeshauptstadt Potsdam weiter ansteigen. Auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen ergeben sich Chancen auf eine gleichbleibend gute Vermietungsquote.

Durch die laufende Optimierung der Geschäftsprozesse wird die Effektivität weiter erhöht. Dabei sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent genutzt werden. Aufgabenschwerpunkte sind die Verbesserungen der Organisation der Verkehrssicherungspflichten und der Optimierung der Prozesse von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung sowie der Rechnungsbearbeitung. Kontinuierlich wird die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis sigma optimiert und erweitert.

Risiken

Gegenwärtig sind keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben können.

Das Vermietungsrisiko ist äußerst gering. Die Nachfrage übersteigt seit Jahren das Angebot. Der Vermietungsstand des Wohnungsbestandes der Gesellschaft ist seit Jahren gleichbleibend hoch.

Das Zinsänderungsrisiko, bezogen auf das Darlehensportfolio, wird durch einen abgestimmten Laufzeitenfächer bei den Kreditengagements und ggf. durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten reduziert. Sollten erhöhte Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken. Diese werden jedoch durch das anhaltend moderate Zinsniveau begrenzt. Für geplante Neukreditaufnahmen ist ein angemessener Eigenkapitaleinsatz erforderlich.

Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern z. B. rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue oder geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe und interne Rechtsberatung, die vertragliche Bindung eines Datenschutzbeauftragten, Verbandsinformationen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass gute und qualifizierte Mitarbeiter mit wertvollem Know-how nicht im Unternehmen gehalten werden können. Durch ein modernes Arbeitsumfeld und fördernde Personalpolitik wirkt die Gesellschaft diesem Risiko entgegen. Zentrale Elemente der Personalpolitik müssen zudem eine faire und branchenübliche Vergütung, die Offerte von Entwicklungsperspektiven und die gelebte Integration von Beruf und Familie sein.

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung stellt ein Ausfall des IT-Systems oder modularer Bestandteile ein maßgebliches Risiko dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Gesellschaft unterhält deshalb mit ihren IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlusten entgegen gewirkt wird. Darüber hinaus investiert die Gesellschaft maßgeblich in den Bereich elektronische Medien, um das technologische Risiko weiter zu dezimieren und parallel Effizienz- bzw. Qualitätseffekte zu heben.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2021

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft bleiben insgesamt weiter positiv: Die nachhaltig angelegten Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Für die Gesellschaft wird der Neubau zu einer weiteren Säule der Bestandserweiterungsstrategie.

Die Bauarbeiten zur Errichtung eines Neubaus mit 23 Wohneinheiten in Bergholz-Rehbrücke haben begonnen. Die Baumaßnahme wird im Herbst 2021 abgeschlossen sein. Für die Bebauung eines Grundstückes an der Förster-Funke-Allee in Kleinmachnow haben die Generalplaner den Vorentwurf abgeschlossen. Nach dem noch zu erfolgenden Grundstücksankauf im Herbst 2020 und der Beauftragung der weiteren Leistungsphasen soll die Einreichung des Bauantrages bis Frühjahr 2021 erfolgen. Der Baubeginn wird Anfang 2022 sein. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 geplant.

Für das kommende Wirtschaftsjahr ist eine Steigerung der Umsatzerlöse auf 11,7 Mio. € geplant. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Neuvermietung der Wohnungen in der Beethovenstraße in Bergholz-Rehbrücke.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, u.a. Betriebs- und Instandhaltungskosten, sind mit 4,8 Mio. € ausgewiesen. Insbesondere werden die Instandhaltungsaufwendungen steigen.

Die Personalplanung orientiert sich an der Entwicklung des Bestandes an Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Für das Jahr 2021 ist ein Personalbestand von 45 Mitarbeitern geplant, davon 26 Mitarbeiter in der Verwaltung, 14 Hauswarte und 5 Haustechniker.

Für das Wirtschaftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 458,6 Tsd. € erwartet. Auch in den Folgejahren wird mit positiven Ergebnisse gerechnet.

Die Jahresüberschüsse werden in Andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Erfolgsplan

Der Erfolgsplan wurde gemäß § 15 EigV aufgestellt. Er stellt die voraussehbaren Erträge und Aufwendungen dar und ist wie die Gewinn- und Verlustrechnung gegliedert.

Die Umsatzerlöse setzen sich vorrangig aus den Erlösen der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit zusammen. Für die Folgejahre sind steigende Umsatzerlöse zu verzeichnen.

Den Erlösen in Höhe von 11,7 Mio. € für das Jahr 2021 stehen Aufwendungen in Höhe von 9,1 Mio. € ohne der geplanten Abschreibungen gegenüber. Die Aufwendungen beinhalten den Material- und Personalaufwand, Fremdleistungen und die sonstigen Aufwendungen, insbesondere sächliche Verwaltungsaufwendungen, Erbbauzinsen sowie Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Die Abschreibung wird im Jahr 2021 mit 2,4 Mio. € beziffert.

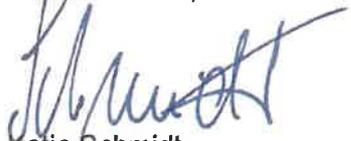
Der Finanzplan

Gemäß § 16 Abs. 1 EigV muss der Finanzplan die Einzahlungen und Auszahlungen sowie weitere Positionen darstellen, die für den Mittelzufluss und Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus der Finanztätigkeit von Bedeutung sind.

Die Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit weist den Mittelzufluss aus der Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Beethovenstraße, Bergholz-Rehbrücke in Höhe von 1.800,0 Tsd. € sowie für das Neubauprojekt Förster-Funke-Allee, Kleinmachnow in Höhe von 3.350,0 Tsd. € aus. Die Baukosten sind in der Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit aufgezeigt.

Ende des Jahres 2021 beträgt der Finanzmittelbestand 2,3 Mio. €.

Kleinmachnow, 30.04.2020


Katja Schmidt
- Geschäftsführerin -

Formblatt 1

Unternehmen: gewog Kleinmachnow mbH

der Gemeinden: Kleinmachnow, Nuthetal, Michendorf

**Festsetzungen nach § 14 Absatz 1 Nummer 1 EigV
für das Wirtschaftsjahr 2021**

Aufgrund des § 7 Nummer 3 und des § 14 Absatz 1 der Eigenbetriebsverordnung hat der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 02.06.2020 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021 festgestellt:

1 Es betragen

1.1 im Erfolgsplan

die Erträge	12.009.186 €
die Aufwendungen	11.550.539 €
der Jahresgewinn	458.647 €
der Jahresverlust	

1.2 im Finanzplan

Mittelzufluss/Mittelabfluss	
aus laufender Geschäftstätigkeit	2.865.119 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss	
aus der Investitionstätigkeit	- 5.682.172 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss	
aus der Finanzierungstätigkeit	3.075.101 €

2 Es werden festgesetzt

2.1	der Gesamtbetrag der Kredite auf	7.050.000 €
2.2	der Gesamtbetrag der Verpflichtungs- ermächtigungen auf	8.752.000 €
2.3	die Verbandsumlage (nur bei Zweckverbänden)	_____ €

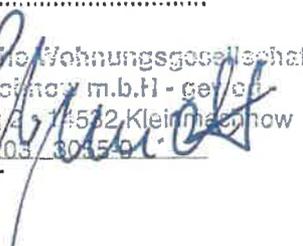
Nach § 19 Absatz 2 Satz 1 GKG haben die einzelnen Verbandsmitglieder dabei folgende Anteile zu tragen:

a)	_____ €
b)	_____ €
c)	_____ €

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow m.b.H. - gew. G.
Friedrich-Berg 4 • 14552 Kleinmachnow
Tel.: 033703 303549

Kleinmachnow,
Ort, Datum

30. APR. 2020
Geschäftsführer



Formblatt 2

Finanzplan 2021 in Tsd. €

Positionen			Ergebnis des	Ansatz des	Ansatz des	Planwirt-	Planwirt-	Planwirt-
			Vorjahres	lfd. Jahres	Planwirt-	schaftsjahr	schaftsjahr	schaftsjahr
			1	2	3	4	5	6
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	±	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	3.212,0	1.974,0	458,6	316,2	462,1	519,0
2	±	Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	196,3	2.320,0	2.402,1	2.543,5	2.659,0	2.679,9
3	±	Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	±	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	439,5	78,2	0,0	0,0	0,0	0,0
5	±	Verlust/ Gewinn aus dem Abgang des Anlagevermögens	0,0	-1.397,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	±	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	2,4	-2,0	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7
7	±	Abnahme/ Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-167,6	-61,8	-121,3	-113,3	-93,8	-125,0
8	±	Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	76,0	201,7	126,3	119,2	98,4	131,0
9	±	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.758,6	3.113,1	2.865,1	2.865,0	3.125,0	3.204,2
11	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	1.920,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	+	Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15	+	sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	=	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,5	1.920,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.259,6	-6.689,2	-5.679,2	-5.979,2	-2.679,2	-79,2
18	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
19	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20	-	sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21	=	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-5.259,6	-6.692,2	-5.682,2	-5.982,2	-2.682,2	-82,2
22	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16 ./- 21)	-5.259,1	-4.772,2	-5.682,2	-5.982,2	-2.682,2	-82,2

Formblatt 2

Finanzplan 2021 in Tsd. €

Positionen			Ergebnis des	Ansatz des	Ansatz des	Planwirt-	Planwirt-	Planwirt-
			Vorjahres	lfd. Jahres	Planwirt-	schaftsjahr	schaftsjahr	schaftsjahr
			1	2	3	+1	+2	+3
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
23	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	0,0	2.000,0	5.150,0	4.750,0	2.300,0	0,0
24	+	Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
25	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.888,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
26	+	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
27	+	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
28	=	Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	3.888,2	2.000,0	5.150,0	4.750,0	2.300,0	0,0
29	-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-1.775,9	-1.851,5	-2.074,9	-2.226,3	-2.294,0	-2.331,0
30	-	Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
31	-	Auszahlungen an die Gemeinde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
32	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
33	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
34	=	Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-1.775,9	-1.851,5	-2.074,9	-2.226,3	-2.294,0	-2.331,0
35	=	Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28 ./ 34)	2.112,3	148,5	3.075,1	2.523,7	6,0	-2.331,0
36	+	Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
37	-	Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
38	=	Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36 ./ 37)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
39	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10+22+35+38)	611,8	-1.510,6	258,0	-593,5	448,8	791,0
40	+	Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	2.996,2	3.608,0	2.097,4	2.355,4	1.761,9	2.210,7
41	=	voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (40 ./ 39)	3.608,0	2.097,4	2.355,4	1.761,9	2.210,7	3.001,7

Anlage zum Wirtschaftsplan 2021

Aufstellung zu den geplanten Investitionsmaßnahmen

<u>Geplante Investitionsmaßnahmen</u>	2022	2023	2024	2025
Neubau Beethovenstraße				
Neubau Förster-Funke-Allee	4.500.000,00			
P & E - WA 4	1.400.000,00	2.600.000,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Immaterielle Wirtschaftsgüter	63.000,00	63.000,00	63.000,00	63.000,00
Ausweis im Formblatt 3	5.963.000,00	2.663.000,00	63.000,00	63.000,00

<u>Vorgesehene Kreditaufnahme</u>	2022	2023	2024	2025
Neubau Beethovenstraße				
Neubau Förster-Funke-Allee	3.350.000,00			
P & E - WA 4	1.400.000,00	2.300.000,00		
Ausweis in Formblatt 3	4.750.000,00	2.300.000,00	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel 2019

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.299.229,22 <i>54.875.843,46</i>	2.230.255,29 <i>3.038.783,59</i>	6.799.511,96 <i>7.254.112,82</i>	50.269.461,97 <i>49.943.636,03</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.841.353,78 <i>5.439.224,99</i>	233.758,96 <i>849.949,41</i>	1.025.846,93 <i>988.840,93</i>	2.581.747,89 <i>2.852.512,85</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.847.600,14 <i>2.415.981,00</i>	2.847.600,14 <i>2.548.366,75</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.211,80 <i>161.186,00</i>	96.211,80 <i>75.244,28</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.011,61 <i>124.873,37</i>	111.011,61 <i>75.175,30</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	36.913,71 <i>15.749,41</i>	36.913,71 <i>6.335,60</i>		
	66.232.320,26 <i>67.632.957,56</i>	5.555.751,51 <i>6.593.854,93</i>	7.825.358,89 <i>8.242.953,75</i>	52.851.209,86 <i>52.796.148,88</i>

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind alle durch Grundpfandrechte sowie teilweise durch Abtretung von Mietforderungen gesichert.

Erfolgsplan 2021 in Tsd. €

Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
		1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024
1.	Umsatzerlöse ¹	10.995,9	11.533,3	11.674,5	11.882,2	12.373,0	12.609,6
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	324,5	61,8	121,3	114,0	93,9	125,7
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	3.387,4	1.610,2	213,3	213,3	213,3	213,3
	– davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklagenanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Materialaufwand	4.697,2	4.681,1	4.772,5	4.864,9	5.060,0	5.164,9
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren ²	4.655,1	4.607,6	4.699,0	4.791,4	4.986,5	5.091,4
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42,1	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5
6.	Personalaufwand	1.890,0	2.089,5	2.164,5	2.272,7	2.272,7	2.386,4
	a) Löhne und Gehälter ³	1.566,1	1.741,3	1.803,8	1.893,9	1.893,9	1.988,7
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung ³	323,9	348,3	360,8	378,8	378,8	397,7
	– davon für Altersversorgung	6,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
7.	Abschreibungen	2.667,8	2.320,0	2.402,1	2.543,5	2.659,0	2.679,9
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.667,8	2.320,0	2.402,1	2.543,5	2.659,0	2.679,9
	– davon nach § 253 Absatz 2 Satz 3 HGB						
	– davon nach § 254 HGB						
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	– davon nach § 253 Absatz 3 Satz 3 HGB						
	– davon nach § 254 HGB						

Erfolgsplan 2021 in Tsd. €

Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
		1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen ⁴	440,7	489,6	543,2	496,8	504,7	513,7
	– davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9.	Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	– davon aus verbundenen Unternehmen ⁵						
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	– davon aus verbundenen Unternehmen ⁵						
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	– davon aus verbundenen Unternehmen ⁵	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.616,2	1.529,4	1.546,5	1.593,7	1.600,0	1.563,0
	– davon an verbundene Unternehmen ⁵	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.396,4	2.095,7	580,3	437,9	583,8	640,7
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn-abführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17.	Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18.	Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19.	Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20.	Steuern von Einkommen und vom Ertrag	183,8	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
21.	Sonstige Steuern	0,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
22.	Jahresgewinn/Jahresverlust	3.212,0	1.974,0	458,6	316,2	462,1	519,0

Erfolgsplan 2021 in Tsd. €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024

Nachrichtlich:						
Behandlung des Jahresgewinns/Jahresverlustes						
a) zur Tilgung des Verlustvortrages						
b) Zur Einstellung in Rücklagen	17,0					
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde						
d) auf neue Rechnung vorzutragen	3.195,0	1.974,0	458,6	316,2	462,1	519,0

¹ einschließlich Auflösung der passivierten Zuschüsse

² Materiallieferungen und Fremdleistungen für Anlagenzugänge sind unmittelbar zu aktivieren, soweit nicht abrechnungstechnische Gründe entgegenstehen.

³ einschließlich aktivierter Beträge

⁴ einschließlich Konzessions- und Wegeentgelte

⁵ Die Begriffsbestimmung des § 15 des Aktiengesetzes findet sinngemäß Anwendung.

Aufwendungen und Erträge nach Bereichen und Aufwandsarten		Eigenbetrieb insgesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebsabteilungen		Hoheitlicher Bereich (nicht steuerliche Sparten) Sparte 1	Betriebe gewerblicher Art - BgA (steuerliche Sparten)					Andere Betriebszweige einschließlich Nebenbetriebe	Hilfsbetriebe ¹	Aktivierte Eigenleistungen
			Verwaltung und Vertrieb	Sonstiges		BgA 1	BgA 2	BgA 3	BgA 4	BgA 5			
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15	
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsver- trägen												
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahme												
17.	Außerordentliche Erträge												
18.	Außerordentliche Aufwendungen												
19.	Außerordentliches Ergebnis												
20.	Steuern von Einkommen und vom Ertrag												
21.	Sonstige Steuern												
22.	Jahresgewinn/ Jahresverlust												

¹ gesonderter Nachweis, soweit aus organisatorischen Gründen erforderlich, einschließlich Auflösung der passivierten Zuschüsse

Stellenübersicht (§ 18 EigV)

	2020	2021
Anzahl Mitarbeiter	43,00	45,00
[1] Verwaltung	26,00	26,00
[2] Hauswarte	13,00	14,00
[3] Haustechniker	4,00	5,00
Anzahl Vollzeitstellen	34,00	34,00
[1] Verwaltung	20,00	20,00
[2] Hauswarte	10,00	10,00
[3] Haustechniker	4,00	4,00

Im laufenden Wirtschaftsjahr entsprechen die ausgewiesenen den tatsächlich besetzten Stellen.