
Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH

Wirtschaftsplan

2023

Am Schloß 1, 16356 Werneuchen

Gliederung

1. Festsetzungen

Formblatt 1 / Anlage 1 gemäß § 14 Absatz 1 EigV

2. Erfolgsplan

Erfolgsübersicht / Formblatt 6 / Anlage 6 gemäß § 24 Absatz 3 EigV

Erfolgsplan / mittelfristige Ergebnisplanung

Erläuterungen zur Erfolgsübersicht

3. Finanzplan

Formblatt 2 / Anlage 2 gemäß § 16 Absatz 3 EigV

Erläuterungen zum Finanzplan

4. Anlagen

Vorbericht

vorgesehene Behandlung des erwarteten Jahresergebnisses

Formblatt 3 / Anlagen 3 gemäß § 17 Absatz 3 EigV

Stellenübersicht

Aufstellung der geplanten Investitionsmaßnahmen

Übersicht über genehmigte / in Anspruch genommenen Investitionskredite

Formblatt 1

Anlage 1

(zu § 14 Absatz 1)

Gesellschaft: WBG Werneuchen mbH
der Gemeinde: Stadt Werneuchen

**Festlegung nach § 14 Absatz 1 Nummer 1 EigV
Für das Wirtschaftsjahr 2023**

Gemäß § 10, Absatz 4c des Gesellschaftsvertrages, hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft durch
Beschluss vom 02.05.2023 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 festgestellt.

1. Es betragen

1.1 im Erfolgsplan

die Erträge	3.736.260 €
die Aufwendungen	3.404.329 €
der Jahresgewinn	331.931 €
der Jahresverlust	- €

1.2 im Finanzplan

Mittelzufluss / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.130.249 €
Mittelzufluss / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 4.226.000 €
Mittelzufluss / Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.144.892 €

2. Es werden festgesetzt

2.1 der Gesamtbetrag der Kredite auf	4.235.000 €
2.2 der Gesamtbetrag der Verpflichtungs- ermächtigung auf	entfällt
2.3 die Verbandsumlage (nur bei Zweckverbänden)	entfällt

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

- a) entfällt
- b) entfällt
- c) entfällt


Werneuchen mbH
Am Schloß 1
16356 Werneuchen
Tel. 033398 / 86733
Fax 033398 / 87140

Werneuchen, den 02.05.2023
Ort, Datum, Geschäftsführer

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 150.250 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9. Erträge aus Beteiligungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	149 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 244.012 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	463.636 €											
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführung	- €											

		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2											
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme	- €											
17. Außerordentliche Erträge	- €											
18. Außerordentliche Aufwendungen	- €											
19. Außerordentliches Ergebnis	463.636 €											
20. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	- 128.905 €											
21. Sonstige Steuern	- 2.800 €											
22. Jahresgewinn/ - Jahresverlust	331.931 €											

Erfolgsplan / mittelfristige Ergebnisplanung

Erträge und Aufwendungen	Geschäftsjahr 2021	Ansatz 2022	Planjahr 2023	Planjahr + 1 2024	Planjahr + 2 2025	Planjahr + 3 2026
1. Umsatzerlöse						
1.1. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.045.594 €	3.250.090 €	3.450.559 €	3.755.860 €	3.772.977 €	3.800.531 €
1.2. Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1.3. Erlöse aus Betreuungstätigkeit	121.944 €	126.416 €	125.213 €	126.205 €	127.216 €	128.248 €
1.4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	- €	50 €	150 €	150 €	150 €	150 €
Summe 1.	3.167.538 €	3.376.556 €	3.575.922 €	3.882.214 €	3.900.343 €	3.928.930 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen u. unfertigen Erzeugnissen						
2.1 Bestandserhöhung NK 1	446.200 €	461.498 €	472.978 €	471.210 €	479.648 €	494.134 €
2.2 Bestandserhöhung NK 2	299.602 €	285.448 €	456.136 €	465.259 €	474.564 €	484.055 €
2.3 Bestandsverminderung NK 1	- 423.620 €	- 431.771 €	- 443.776 €	- 472.978 €	- 471.210 €	- 479.648 €
2.4 Bestandsverminderung NK 2	- 299.851 €	- 279.042 €	- 380.113 €	- 456.136 €	- 465.259 €	- 474.564 €
Summe 2.	22.332 €	36.132 €	105.225 €	7.355 €	- 17.743 €	- 23.978 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4. Sonstige betriebliche Erträge	82.004 €	71.080 €	54.965 €	45.748 €	45.748 €	45.748 €
5. Materialaufwand						
5.1. Betriebskosten	- 756.152 €	- 765.094 €	- 948.075 €	- 955.580 €	- 973.685 €	- 998.152 €
5.2. Instandhaltungskosten	- 359.700 €	- 615.000 €	- 452.000 €	- 502.000 €	- 552.000 €	- 552.000 €
5.3. Andere Aufwendungen	- 39.528 €	- 63.528 €	- 75.331 €	- 75.331 €	- 75.331 €	- 75.331 €
5.4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.5. Aufwendungen für and. Lieferungen / Leistungen	- 14.099 €	- 17.500 €	- 18.000 €	- 18.000 €	- 18.000 €	- 18.000 €
Summe 5.	- 1.169.480 €	- 1.461.122 €	- 1.493.407 €	- 1.550.911 €	- 1.619.017 €	- 1.643.484 €
Rohergebnis	2.102.394 €	2.022.647 €	2.242.705 €	2.384.406 €	2.344.818 €	2.355.172 €

Erträge und Aufwendungen	Geschäftsjahr 2021	Ansatz 2022	Planjahr 2023	Planjahr + 1 2024	Planjahr + 2 2025	Planjahr + 3 2026
6. Personalaufwand						
6.1 Löhne und Gehälter	- 446.425 €	- 543.297 €	- 593.713 €	- 605.562 €	- 617.649 €	- 629.449 €
6.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	- 100.171 €	- 119.851 €	- 130.004 €	- 132.412 €	- 134.868 €	- 137.374 €
Summe 6.	- 546.596 €	- 663.148 €	- 723.716 €	- 737.974 €	- 752.517 €	- 766.823 €
7. Abschreibungen	- 566.222 €	- 552.490 €	- 661.239 €	- 648.335 €	- 635.688 €	- 623.294 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 161.117 €	- 142.950 €	- 150.250 €	- 150.250 €	- 150.250 €	- 150.250 €
9. Erträge aus Beteiligungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	748 €	429 €	149 €	149 €	149 €	149 €
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	- €	- €	- €	- €	- €	- €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 181.125 €	- 193.034 €	- 244.012 €	- 264.681 €	- 246.817 €	- 229.057 €
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	648.082 €	471.453 €	463.636 €	583.315 €	559.695 €	585.897 €
15. Erträge aus Gewinngemeinschaft, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme	- €	- €	- €	- €	- €	- €
17. Außerordentliche Erträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €
18. Außerordentliche Aufwendungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
19. Außerordentliches Ergebnis	648.082 €	471.453 €	463.636 €	583.315 €	559.695 €	585.897 €
20. Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 108.403 €	- 129.631 €	- 128.905 €	- 162.264 €	- 155.282 €	- 161.942 €
21. Sonstige Steuern	- 2.222 €	- 2.500 €	- 2.800 €	- 2.800 €	- 2.800 €	- 2.800 €
22. Jahresgewinn / Jahresverlust	537.457 €	339.323 €	331.931 €	418.251 €	401.613 €	421.155 €

Erläuterungen zur Erfolgsübersicht

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse im Planjahr werden eingestellt in Höhe von: 3.575.922 €
Darin enthalten sind Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von: 3.450.559 €

Die Erlöse aus den Kaltmieten betragen im Planjahr: 1.886.557 €
Darin enthalten sind anteilige Mieten für das Wohnhaus Freienwalder Str. 4.

Der Planansatz geht von einer fluktuationsbedingten Mietentwicklung
in Höhe von: 100,5% aus.
Weiterhin wirken sich die Angleichungen der Bestandmieten (kalt) auf 6,30 € / 7,- € aus.

Die Gewerbemieten insgesamt (mit und ohne UST) betragen: 162.640 €

Erlöse aus Stellplätze und Garagen (mit und ohne UST) betragen: 58.082 €

Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten aus
dem Vorjahr werden für:

kalte BK 452.832 €
und warme BK 387.871 € ausgewiesen.

Die umlagefähigen Erlöse der Hauswarte betragen: 91.560 €

Nutzungsentgelte und Pachten mit u. ohne UST betragen: 15.810 €

Bei den Erlösen aus Sondereinrichtungen (Altenpflegeheim und anteilig Kita)
werden 433.845 € eingestellt.

Der Mietausfall wird im Planjahr
in Höhe von: 18.518 € berücksichtigt.

Weitere Verkäufe von Grundstücke sind nicht geplant, Erlöse daraus
wurden deshalb nicht eingeplant.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit wurden brücksichtigt mit: 125.213 €
davon werden für das Planjahr Verwaltergebühren eingestellt in Höhe von: 58.352 €
Für den Einsatz des Hallenwartes wurden Umsatzerlöse angesetzt: 49.596 €
sowie Umsatzerlöse aus Hauswartdienstleistung in Höhe von: 14.591 €

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen: 150 €

2. Erhöhung und Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Bestandserhöhungen für Nebenkosten / kalt wurden geplant: 472.978 €
Bestandserhöhungen für Nebenkosten / warm wurden geplant: 456.136 €
Bestandsverminderungen für Nebenkosten / kalt wurden geplant: - 443.776 €
Bestandsverminderungen für Nebenkosten / warm wurden geplant: - 380.113 €

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Gesellschaft plant nicht, Eigenleistungen zu aktivieren.

4. Sonstige betrieblichen Erträge

Der Planansatz enthält keine Erträge aus dem Verkauf von Anlagegütern.

Die Erträge aus der Auflösung der Sonderposten (Bln. Allee 16 und Bln. Allee 18a)
betragen: 26.490 €

Für Gebühren und Kostenerstattungen werden eingestellt: 4.021 €

5. Materialaufwand

Die Betriebskosten wurden eingeplant in Höhe von: 948.075 €

Für die kalten Betriebskosten (NK1) werden Anpassungen
in Höhe von 105% veranschlagt.
Für die warmen Betriebskosten (NK1) werden Anpassungen
in Höhe von 120% veranschlagt.

Die Instandhaltungskosten wurden im Planjahr kalkuliert mit: 452.000 €
Wesentliche Bestandteile dieser Position sind Ausgaben für die Instandsetzung
der Häuser in Höhe von: 200.000 €

Deplante Maßnahmen sind im Wesentlichen:
Instandsetzung der Fassade Berliner Str. 24, die Erneuerung der
Eingangspodeste, Treppenhaussanierungen, die Instandsetzung der Kellerabtrennungen
und Straßenausbesserungen im Wohnbereich Lamprechtstr. / Am Bahnhof,
die Erneuerung der Eingangstüren Poststr. 23/25 und Mühlenstr. 12-14,
die Parkplatzgestaltung und Dachsanierung Krummenseer Chaussee 1-10

Instandsetzung der Wohnungen in Höhe von: 150.000 €

Sonstige Instandsetzungen in Höhe von: 10.000 €

Auf die laufenden Gewerke entfallen: 87.000 €

Für das Bürogebäude wurden eingestellt: 5.000 €

Für andere Aufwendungen wurden eingestellt: 75.331 €
davon Rechts- u. Beratungskosten m. Mieterbelastung: 8.000 €

Aufwendungen für and. Lieferungen / Leistungen betragen: 18.000 €

6. Personalaufwand

Löhne und Gehälter wurden mit Kosten in Höhe von berücksichtigt: 593.713 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge betragen: 130.004 €

Die Personalkosten berücksichtigen eine Anpassung in
Höhe von: 104,0%

7. Abschreibungen

Abschreibung auf Wohnbauten betragen: 450.612 €

Abschreibung auf Geschäftsbauten betragen: 194.628 €

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Planjahr:	150.250 €
davon entfallen auf Leasingkosten:	15.000 €
Abschreibungen auf Mietforderungen:	25.000 €
Prüfungs-, Abschluss- und Buchführungskosten:	20.000 €
BK Verwaltungsgebäude:	10.000 €
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten:	5.000 €
Sponsoring:	5.000 €
und Spenden für anerkannte Zwecke:	2.000 €

9. Erträge aus Beteiligungen

Erträge aus Beteiligungen werden nicht eingeplant.

10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens

Erträge wurden hierfür nicht eingeplant.

11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In dieser Position wurden Erträge eingestellt in Höhe von: 149 €

12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Aufwendungen wurden hierfür nicht eingeplant.

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aufwendungen für Zinsen wurden eingestellt in Höhe von: 234.238 €
Aufwendungen für Gebühren (ILB- Darlehn) wurden eingestellt: 9.774 €

15. - 18. Diverse

Erträge und Aufwendungen wurden hierfür nicht eingeplant.

Anlage 2

(zu § 16 Absatz 3)

Formblatt 2

Finanzplan

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(1) ± Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	345.481 €	339.323 €	331.931 €	418.251 €	401.613 €	421.155 €
(2) ± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	566.222 €	552.490 €	661.239 €	648.335 €	635.688 €	623.294 €
(3) ± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	- 26.490 €	26.490 €	26.490 €	26.490 €	26.490 €	26.490 €
(4) ± Zunahme / Abnahme der Rückstellung	143.041 €	334 €	16.387 €	14.420 €	3.244 €	2.514 €
(5) ± Gewinn / Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	5.328 €	200 €	- €	- €	- €	- €
(6) ± sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	180.377 €	192.605 €	243.863 €	264.532 €	246.668 €	228.908 €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(7) ± Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 39.052 €	29.468 €	103.725 €	5.855 €	16.243 €	23.603 €
(8) ± Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	66.584 €	15.533 €	39.817 €	7.453 €	44.315 €	46.262 €
(9) ± Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(10) = Mittelzu-/ Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.241.491 €	1.043.459 €	1.130.249 €	1.320.646 €	1.282.307 €	1.272.041 €

Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
(11)	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(12)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(13)	+ Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(14)	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(15)	+ sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(16)	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(17)	- Auszahlungen für Investition in das Sachanlagevermögen	- 1.414.375 €	- 3.943.306 €	- 4.226.000 €	- 5.000 €	- 5.000 €	- 5.000 €
(18)	- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(19) - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(20) - sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(21) = Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 1.414.375 €	3.943.306 €	- 4.226.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
(22) = Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16./ 21)	- 1.414.375 €	3.943.306 €	- 4.226.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
(23) + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	1.225.000 €	3.785.000 €	4.235.000 €	- €	- €	- €
(24) + Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	748 €	429 €	149 €	149 €	149 €	149 €
(25) + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(26) + Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(27) +	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(28) =	1.225.748 €	3.785.429 €	4.235.149 €	149 €	149 €	149 €
(29) -	- 747.598 €	- 768.160 €	- 846.245 €	- 887.492 €	- 905.327 €	- 810.517 €
(30) -	- 181.125 €	- 193.034 €	- 244.012 €	- 264.681 €	- 246.817 €	- 229.057 €
(31) -	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(32) -	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(33) -	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(34) = Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	- 928.723 €	961.194 €	- 1.090.257 €	- 1.152.173 €	- 1.152.144 €	- 1.039.574 €
(35) = <u>Mittelzufluss/</u> <u>Mittelabfluss aus der</u> <u>Finanzierungstätigkeit</u> (28 ./ 34)	297.025 €	2.824.235 €	3.144.892 €	- 1.152.024 €	- 1.151.995 €	- 1.039.425 €
(36) + Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(37) - Auszahlungen an Liquiditätsreserven	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(38) = Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36 ./ 37)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(39) = Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10+22+35+38)	124.141 €	75.611 €	49.141 €	163.622 €	125.312 €	227.616 €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr 1	Planwirtschaftsjahr 2	Planwirtschaftsjahr 3
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(40) + Finanzmittelbestand bzw. vorraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)						
	387.502 €	650.000 €	600.000 €	649.141 €	812.763 €	938.076 €
(41) = <u>voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (40 ./ 39)</u>	511.643 €	574.389 €	649.141 €	812.763 €	938.076 €	1.165.691 €

Erläuterungen zum Finanzplan

- (3) Die Abschreibungen / Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen basieren auf den Zuschüssen der Stadt Werneuchen zu den Bauvorhaben Berliner Allee 16 und Berliner Allee 18a (Adlersaal).
- (4) Die Zunahme / Abnahme der Rückstellungen ergibt sich aus der Differenz der Rückstellungen vom Geschäftsjahr zum Vorjahr.
Die Veränderung daraus beträgt: - 16.387 €
- (6) Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten:
Zinserträge in Höhe von: 149 €
Zinsaufwand & Gebühren in Höhe von: 244.012 €
- (7) Die Zunahme / Abnahme der Vorräte ergibt sich aus der Differenz der Vorräte vom Vorjahr zum Geschäftsjahr
Darin enthalten ist im Wesentlichen die Entwicklung der noch nicht abgerechneten BK.
Die Veränderung daraus beträgt: - 103.725 €
- (8) Die Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung ergibt sich aus der Differenz der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen vom Geschäftsjahr zum Vorjahr.
Die Veränderung daraus beträgt: 40.672 €
- (10) Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.130.249 € ist zum Vorjahr angestiegen.
- (17) Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 4.226.000 € beinhalten im Wesentlichen Bauleistungen für das BV Freienwalder Str. 4. Für das Bauvorhaben werden insgesamt Mehrkosten in Höhe von 2.500 T€ eingeplant. Ein zusätzliches Darlehn in Höhe von 2.000 T€ dafür wurde berücksichtigt.
- (23) Diese Position beinhaltet die Auszahlung von Kreditmitteln für das Neubauvorhaben Freienwalder Str. 4 / Kita und Wohnhaus mit Arztpraxis 4.235.000 €
- (24) Diese Position beinhaltet die geplanten Zinserträge.
- (29) Die Tilgungsleistungen von Krediten in Höhe von insgesamt 846.245 € steigen durch Kreditneuaufnahme an.
- (30) Diese Position enthält den Aufwand für Zinsen und Gebühren.
- (40) Der Finanzmittelbestand ergibt sich dem voraussichtlichen Abschluss- Saldo des Vorjahres in Höhe von: 600.000 €
- (41) Der voraussichtliche Finanzmittelbestand am Ende der Periode in Höhe von 649.141 € sichert der Gesellschaft die notwendige Liquidität.

Vorbericht

Zur Erfolgslage

Die Gesellschaft wird sich auch zukünftig vorrangig auf die Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes und auf die Fremdverwaltung konzentrieren. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden zum großen Teil (Geschäftsjahr 2021 ca. 96,2%) aus den Erlösen der Hausbewirtschaftung erzielt. Wesentliche Bestandteile der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind die Nettokaltmieten und die Verpachtung des Altenpflegeheimes.

Sowohl die moderate Höhe der Nettokaltmieten - für 2021 werden im Durchschnitt 5,93 Euro pro m² ausgewiesen - als auch die anhaltende Wohnungsnachfrage aus dem direkten Umfeld und dem Berliner Raum, sichern der Gesellschaft die kontinuierliche Vermietung der Bestände.

Auf dieser Grundlage wird es auch zukünftig keinen nennenswerten Wohnungsleerstand geben. In 2021 wird dieser mit 0,55 % ausgewiesen.

Die langfristige Verpachtung des Altenpflegeheimes wird als geringes Risiko eingeschätzt. Das Altenpflegeheim ist vollständig belegt und der Träger kommt seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen pünktlich nach.

Die Erlöse aus der Fremdverwaltung werden auf dem erreichten Niveau zu halten sein. Der Zugewinn von neuen Verwaltungsbeständen ist begrenzt.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft zu erwarten, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben wird.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Auf der Grundlage stabiler Umsatzerlöse und planbarer Aufwendungen, wird die Gesellschaft aber auch zukünftig entsprechende Jahresgewinne ausweisen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresgewinn in Höhe von
circa 456.917 € erwartet.

Für das Planjahr 2023 wird ein Jahresgewinn in Höhe von
rund 331.931 € eingestellt.

Eigenkapitalausstattung und Liquidität

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote unter Einbeziehung der Investitionszuschüsse beträgt in 2021 rund 49,2 %. Dieser hohe Eigenkapitalanteil wird auch zukünftig auszuweisen sein. Er sichert der Gesellschaft die notwendige Kreditwürdigkeit.

Die Liquidität der Gesellschaft war bislang ausreichend.

Zum Ende des Geschäftsjahres werden der Gesellschaft
circa 600.000 € Verfügung stehen.

In der mittelfristigen Betrachtung werden die Aufwendungen für Tilgungsleistungen bei ca. 867.779 € im Durchschnitt liegen.

Die Gesellschaft hat ab 2015 keine Verlustvorträge zur Minderung der Steuerlast. So werden bei den ausgewiesenen Gewinnen zusätzliche liquide Mittel abfließen.

Vorgesehene Behandlung des erwarteten Jahresergebnisses 2022

Behandlung des	
Jahresgewinn	Jahresverlust
Zur Tilgung des Verlustvortrages	Zu tilgen aus dem Gewinnvortrag
- €	- €
Zur Einstellung in die Rücklage	Aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen
- €	- €
Zur Abführung an den Haushalt	Auf neue Rechnung vortragen
- €	- €
Auf neue Rechnung vortragen	
331.931 €	

Formblatt 3**Anlage 3**
(zu § 17 Absatz 3)

A	Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben (§ 17 Absatz 1 EigV)				
	Verpflichtungsermächtigung des Jahres	Voraussichtlich fällige Ausgaben - in 1.000 € -			
		2022	2023	2024	2025
	2021 entfällt	0	0	0	0
	2022 entfällt	0	0	0	0
	2023 entfällt	0	0	0	0
	2024 entfällt	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0
	Nachrichtlich im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahme	0	2.000.000	0	0

B Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (§ 17 Absatz 2 EigV)							
Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	<u>Einzahlungen</u>						
1	Zuschüsse der Gemeinde, davon als:						
	- Kapitalzuschüsse (§ 23 Absatz 2) - davon zum Ausgleich liquiditätswirksamer Verluste (§ 11 Absatz 6 Satz 1)						
	- Investitionszuschüsse (§ 23 Absatz 3)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- Betriebskostenzuschüsse (§ 23 Absatz 4 Satz 1)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- Verlustausgleichszuschüsse (§ 23 Absatz 4 Satz 2)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2	Darlehen der Gemeinde	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3	Sonstige Einzahlungen der Gemeinde	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	<u>Auszahlungen</u>						
1	Ablieferung an die Gemeinde						
	- von Gewinnen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- von Konzessionsabgaben	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- von Verwaltungskostenbeiträgen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- bei Eigenkapitalentnahmen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2	Tilgung von Darlehen der Gemeinde	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3	Sonstige Auszahlungen an die Gemeinde	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Stellenübersicht

Betriebszweig/ Stellengliederung	Erforderliche Stellen Planjahr 2023		Stellen laut Stellenübersicht Geschäftsjahr 2022		Tatsächlich besetzte Stellen / Geschäftsjahr 2022	
	Entgelt- gruppe	Anzahl	Entgelt- gruppe	Anzahl	Entgelt- gruppe	Anzahl
WBG Werneuchen mbH						
Kaufmännisches Personal	15*	1	15*	1	15*	1
	6**	1	6**	1	6**	1
	5**	0	5**	0	5**	0
	4**	4	4**	4	4**	4
	3**	0	3**	0	3**	0
	Azubi	1	Azubi	0	Azubi	0
Gewerbliche Arbeitnehmer	5***	2	5***	2	5***	2
	3***	3	3***	3	3***	3
	2***	0	2***	0	2***	0
	1***	2	1***	2	1***	2
	Geringfügig	2	Geringfügig	2	Geringfügig	2

Erläuterungen:

Die Gesellschaft unterliegt keiner verbindlichen Tarifvereinbarung.

Die Stellengliederung orientieren sich an die Tarifbedingungen in der Wohnungswirtschaft.

- * Stellengliederung erfolgt in Anlehnung der Entgeltgruppe 15 des Gesellschafters.
- ** Stellengliederung erfolgt in Anlehnung an die Gehaltsgruppen der Wohnungswirtschaft.
- *** Stellengliederung erfolgt in Anlehnung an die Lohngruppen der Wohnungswirtschaft.

Aufstellung der geplanten Investitionsmaßnahmen

Aufstellung		2022	2023	2024	2025	2026
über die im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung beabsichtigten Investitionen und deren geplanter Finanzierung gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 4 EigV für den Wirtschaftsplan des Wirtschaftsjahres 2023						
Wirtschaftsjahr		2022	2023	2024	2025	2026
<u>Investitionen</u>						
	BV Freienwalder Str. 4	3.838.306 €	4.221.000 €	- €	- €	- €
	BV Wegendorfer Straße 7-10	100.000 €	- €	- €	- €	- €
	BGA	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
	Gesamtbetrag der zu finanzierenden Investitionen (Mittelverwendung)	3.943.306 €	4.226.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
<u>Finanzierungsart</u>						
	gemeindliche Investitionszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €
	andere Zuweisung der Gemeinde	- €	- €	- €	- €	- €
<u>Eigenmittel der Gesellschaft / Kreditaufnahme</u>						
	BV Freienwalder Str. 4	3.785.000 €	4.235.000 €	- €	- €	- €
<u>Andere Eigenmittel</u>						
	BV Wegendorfer Straße 7-10	100.000 €	- €	- €	- €	- €
	BGA	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
	Gesamtbetrag der Mittel zur Finanzierung der Investitionen (Mittelherkunft)	3.890.000 €	4.240.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €

Übersicht über genehmigte / in Anspruch genommenen Investitionskredite

	2021	2022	2023	2024
<u>Gesamtbeiträge der Investitionskredite für:</u>				
Bauvorhaben Freienwalder 4	350.000 € 4.860.000 €	- € 4.860.000 €	- € 2.235.000 € 2.000.000 €	- € - €
davon in Anspruch genommen für:				
Bauvorhaben Freienwalder 4	350.000 € - €	- € 2.625.000 €	- € 2.235.000 € 2.000.000 €	- € - €
zur Verfügung stehende Kreditbeträge	4.860.000 €	2.625.000 €	4.235.000 €	- €