



Vorlagenummer: BV/24/177
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Wirtschaftsplan 2025 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Datum: 28.10.2024

Federführend: Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Antragsteller/in:

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Finanzausschuss (Vorberatung) | 05.11.2024 | Ö |
| Hauptausschuss (Vorberatung) | 18.11.2024 | Ö |
| Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung) | 05.12.2024 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 05.12.2024 den Wirtschaftsplan 2025 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH.

Begründung

Der Aufsichtsrat der Wohnungsverwaltung Binz GmbH hat in der Aufsichtsratssitzung vom 07.10.2024 den Wirtschaftsplan 2025 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH festgestellt und empfiehlt die Beschlussfassung durch die Gemeindevorvertretung.

Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Vorbericht für das Geschäftsjahr 2025 und den Anlagen.

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen belaufen sich auf 1.898.630,00 €.

Der geplante Jahresüberschuss beträgt voraussichtlich 626.813,00 €. In Abhängigkeit des Jahresergebnisses für das Jahr 2025 ist eine Ausschüttung an die Gesellschafterin möglich, die dann Auswirkung auf den Haushalt der Gemeinde des Ostseebades Binz hat.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|---------------------------------|------|--|----------|
| Einnahmen | Ja | Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: | entfällt |
| Keine haushaltsmäßige Berührung | Nein | Mittel stehen nicht zur Verfügung | entfällt |
| Bemerkungen: | | | |

Anlage/n



- 1 - Wirtschaftsplan 2025 Wohnungsverwaltung Binz GmbH (öffentlich)
- 2 - Zusammenstellung für das Jahr 2025 Wohnungsverwaltung Binz GmbH (öffentlich)
- 3 - Beschluss Aufsichtsrat Wirtschaftsplan 2025 Wohnungsgesellschaft Binz GmbH (öffentlich)



Wirtschaftsplan

für
das Jahr

2025



Vorbericht zum Wirtschaftsplan der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2025

Die Formulare für die Aufstellung des Wirtschaftsplans der Gesellschaft folgen, entsprechend § 73 Abs. 1, Ziffer 1 lit. a KV Mecklenburg-Vorpommern, der sinngemäßen Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften (§§ 14-25 EigVO MV). Die Gliederung im Erfolgsplan entspricht dem Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung nach Formblattverordnung für wohnungswirtschaftliche Unternehmen.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme und Fortführung des Bereiches Wohnungswirtschaft der Gemeinde Ostseebad Binz.

2. Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

- a) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- b) alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus der kommunalen Siedlungspolitik und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben zu übernehmen,
- c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung der vorgenannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft

- a) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen erwerben, errichten, betreuen, bewirtschaften, veräußern, vermitteln und verwalten,
- b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen,
- c) Zweigniederlassungen errichten, andere Unternehmen erwerben oder sich an solchen beteiligen.

3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die mit den vorstehend genannten Aufgaben im Zusammenhang stehen, sofern diese dem Gesellschaftszweck nicht widersprechen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann.

Die Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Plandaten für das Geschäftsjahr 2025 und die 5jährige Erfolgs- und Finanzplanung sind in der langfristigen objektbezogenen Betrachtung bis ins Jahr 2028 ermittelt.





Unsere bewirtschafteten Wohnungs- und Gewerbeeinheiten betragen:

| | |
|--|-----------|
| Eigene Wohneinheiten: | 950 |
| Wohnfläche in qm (Gesamtfläche aller Einheiten) | 55.073,18 |
| Eigene Gewerbeeinheiten | 6 |
| Eigene Pkw-Stellflächen | 413 |
| Garagen | 3 |
| Verwaltete Fremdobjekte (108 Wohnungen in 11 Wohnungseigentumsanlagen, 1 Hausverwaltung) | 12 |

Instandhaltungsmaßnahmen:

Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, für die wir einen Finanzrahmen von 366.630 € bereithalten, sind geplante Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Für diese Maßnahmen ist eine Gesamtsumme in Höhe von 1.532.000 € geplant.

Wesentliche Positionen:

| | |
|---|-----------|
| ⇒ Instandsetzung von Leerwohnungen | 800.000 € |
| ⇒ Erneuerung von Innentüren | 20.000 € |
| ⇒ Putzarbeiten im Kellerbereich | 50.000 € |
| ⇒ Erneuerung Kellerniedergänge | 50.000 € |
| ⇒ Instandsetzung Treppenhäuser | 100.000 € |
| ⇒ Briefkastenanlagen/Klingelanlagen/Haustüren | 150.000 € |
| ⇒ Außenanlagengestaltung Dünenstraße 59-81 (Planung) | 10.000 € |
| ⇒ Sanierung der Fensterbänke der Eingangsseite Ringstraße 12 a/b | 30.000 € |
| ⇒ Modernisierung der Aufzüge Dünenstraße 28 a-e (MOD-SMART) | 90.000 € |
| ⇒ Erneuerung Aufzug Ringstraße 12 a | 22.000 € |
| ⇒ Fensterfront Ringstraße 13 a-c inkl. Türen | |



und Briefkastenanlage/Klingelanlage 60.000 €

⇒ Hofseitige Dach- und Fassadenarbeiten
Dünenstraße 79-81 50.000 €

⇒ weitere geplante Maßnahmen

Insofern sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von **1.898.630 €** geplant, die zum einen die laufende operative Instandhaltung beinhalten und die oben genannten geplanten Maßnahmen, für die es bereits Kostenschätzungen gibt. Im Zuge von Ausschreibungen bzw. Einholung von Kostenangeboten könnten Kostenerhöhungen die Folge sein. Jedoch darf die Gesamtsumme des Budgets nicht überschritten werden. Insbesondere für Leerwohnungen hat die Gesellschaft ein höheres Budget als in den vergangenen Jahren eingeplant.

Investitionen

Im Jahr 2025 sind Investitionen in das Sachanlagevermögen geplant. Das betrifft Investitionen des immateriellen Anlagevermögens in Höhe von **280.000 €**. Das betrifft die Modernisierung von Aufzügen in der Dünenstraße 28 a-e und Ringstraße 12 a, die Wärmeerzeugungsanlage Waldstraße 1 und weitere Maßnahmen. Für die Büro- und Geschäftsausstattung werden **5.000 €** geplant.

Erfolgsplan

Die Inhalte der einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung sind in der Anlage „GuV“ detailliert dargestellt. Folgenden Positionen werden näher erläutert:

Die Nettokaltmieten in den Umsatzerlösen sind wie in den letzten Jahren stabil und liegen voraussichtlich bei **4.291.713 €**. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Sollmieten beträgt prognostiziert 0,03 % pro Jahr, die sich ausschließlich aus Neuvermietungen ergibt und entsprechend der festgelegten Zielmieten im Unternehmen vereinbart sind. Mieterhöhungen im Bestand sind derzeit nicht geplant.

Die Betriebskosten erhöhen sich voraussichtlich auf **2.149.700 €**. Weiterhin wird im Planjahr 2025 wieder mit Erträgen aus den Photovoltaikanlagen in Höhe von **30.000 €** gerechnet. Das betrifft die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen. Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit betragen voraussichtlich **35.000 €**.

Die Finanzmittel für die laufenden **Instandhaltungsaufwendungen** betragen **366.000 €** und **1.532.000 €** für einmalige Aufwendungen bezüglich bereits geplanter Instandhaltungsmaßnahmen. Wir gehen von einer 10%igen Steigerung der laufenden Instandhaltungskosten aus. Der laufende Instandhaltungsaufwand beträgt somit 6,66 €/m² Wohnfläche im Jahr. Der Aufwand für die geplanten einmaligen Aufwendungen beträgt 27,84 €/m² im Jahr.





Der Personalaufwand wird sich im Planjahr 2025 auf **599.200 €** erhöhen. Der Personalaufwand erhöht sich nur geringfügig, aufgrund von Stufenanpassungen gemäß des VKA TVöD und einer prognostizierten Tariferhöhung ab dem 01.01.2025 (steht noch nicht fest).

Es ist nicht geplant, weitere WEG-Anlagen zu akquirieren, da dies personell, sowohl kaufmännisch, als auch verwaltungsmäßig, mit dem vorhandenen Personal nicht abgedeckt werden kann. Bei den bereits bestehenden Verwalterverträgen konnten jedoch die Umsatzerlöse hinsichtlich der Betreuungstätigkeit durch die Erhöhung der Verwaltergebühr beim Ende der Laufzeit der Verträge und Abschluss neuer Verträge weiter gesteigert werden. Diese Betreuung erfolgt mit nahezu gleichem Personaleinsatz. Sofern weitere Objekte verwaltet werden sollen, muss dafür Personal eingestellt werden.

Die **Abschreibungen** liegen im Planjahr bei **594.600 €**. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Restnutzungsdauer der Wohngebäude. Die Abschreibungen hinsichtlich des immateriellen Anlagevermögens und der Büro- und Geschäftsausstattung betragen **24.794 €** sowie für Wohnbauten und Außenanlagen **569.825 €**.

Der Zinsaufwand vermindert sich auf **195.800 €**.

Liquidität

Der prognostizierte handelsrechtliche Überschuss von **626.813 €** im Planjahr resultiert aus dem operativen Geschäft. Die Steuern von Einkommen auf Ertrag werden sich verringern und betragen ca. **900 €**. Die Verringerung betrifft insbesondere die Gewerbesteuer. Hier gab es im Jahr 2021 bereits Änderungen gemäß dem Gewerbesteuergesetz § 9, die zu einer Entlastung bei Unternehmen führt, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten. Der prognostizierte Liquiditätsbestand am Ende des Planjahres 2025 beträgt voraussichtlich **3.317.535 €**, kann sich jedoch aufgrund einer Ausschüttung an den Gesellschafter noch verringern, sofern die Gesellschafterversammlung hinsichtlich der Gewinnverwendung im Jahr 2024 für den Jahresabschluss 2023 noch einen Beschluss fasst.

Eigenkapital

Im Ergebnis des handelsrechtlichen Jahresüberschusses beträgt die Eigenkapitalquote voraussichtlich 48 % und hat sich gegenüber dem Jahresabschluss 2023 wieder erhöht. Hier lag die Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) bei 45 % und konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Insofern ergibt sich weiterhin eine Stabilisierung der Eigenkapitalquote und der vom Landesrechnungshof prognostizierte Grenzwert von 30 % Eigenkapitalquote wurde schon lange überschritten.

Auswirkung auf den Haushalt der Gemeinde

Für das Planjahr ist zunächst keine Ausschüttung an die Gemeinde Ostseebad Binz eingeplant.





Zukünftige Entwicklungen

Um den steigenden Zinsen Rechnung zu tragen, wurden bereits für ein Darlehen, das im Jahr 2025 ausläuft, nach 10-jähriger Zinsbindung, die Zinsen gesichert, die im II. Quartal 2022 relevant waren und mit einem Forward Darlehen abgesichert.

Sofern die Liquidität es erlaubt, werden langfristig laufende Landesförderdarlehen getilgt, die in Absprache mit dem Landesförderinstitut jederzeit getilgt werden können. Dies wurde im Planjahr 2025 jedoch im vorliegenden Zahlenwerk nicht berücksichtigt.

Notwendige Instandsetzungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen werden ausschließlich durch Eigenmittel realisiert.

Insbesondere für die Herrichtung von Leerwohnungen werden zukünftig mehr finanzielle Mittel benötigt aufgrund der Kostensteigerungen und den gewachsenen Ansprüchen der potenziellen Mieter. Des Weiteren liegt der Fokus auch darauf die Wohnungen teilweise zu modernisieren, um die erhöhte Zielmiete bei der Neuvermietung zu rechtfertigen.

Im Jahr 2024 wurde für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH eine CO₂-Bilanz als Grundlage für weitere Planungen bis zum Jahr 2035 erstellt. Ziel dieses Berichts ist es, fundierte Aussagen über die richtigen Steuerungsgrößen zum Energieverbrauch des Gebäudebestandes und zu den dadurch entstehenden Emissionen zu erhalten, sie zu analysieren und Maßnahmen anbieten zu können. Dies betrifft auch Baumaßnahmen im Zuge der Dekarbonisierung.

Stellungnahme zu Ziffer 3 des Erlasses zur Aufstellung der Haushaltspläne der Kommunen von 20.11.2020

Unsere Gesellschaft verursacht keine Aufwendungen, die nicht durch den öffentlichen Zweck der Gesellschaft gedeckt sind. Das Budget unserer Werbeaufwendungen beträgt im Planjahr 2025 12.500 €.

Geplant sind weiterhin Maßnahmen in der Wohnungswirtschaft, die zur Imageförderung und Kundenbindung beitragen und allgemein üblich sind. Nicht betriebsnotwendige Vermögen und nicht zwingend betriebsnotwendige Geschäftsbereiche bestehen in der Gesellschaft nicht. Die Frage nach der kostendeckenden Erhöhung von Entgeltten trifft nicht zu.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin, den Wirtschaftsplan 2025 zu beschließen.

Ostseebad Binz, 19. September 2024

Heike Schierhorn
Geschäftsführerin



Gesamtplan

| | GuV Posten - Erträge | Ist | Hochrechnung | Plan | | |
|--|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2023 € | 2024 € | 2025 € | 2026 € | 2027 € |
| a) Umsatzerlöse | | | | | | |
| <i>a) aus der Hausbewirtschaftung</i> | | | | | | |
| Sollmieten | | 4.247.769 | 4.278.876 | 4.291.713 | 4.304.588 | 4.317.502 |
| abgerechnete BK/HK | | 2.058.334 | 2.066.145 | 2.107.500 | 2.149.700 | 2.192.700 |
| Erlöse aus Unter Vermietung, übrige Erlöse | | 9.510 | 9.510 | 9.510 | 9.510 | 9.510 |
| Erlösschmälerungen | 1,00% | -41.937 | -50.000 | -50.000 | -50.000 | -50.000 |
| ZS | | 6.273.677 | 6.304.500 | 6.358.700 | 6.413.800 | 6.469.700 |
| <i>b) aus Verkauf von Grundstücken</i> | ZS | | | | | |
| <i>c) aus Betriebstätigkeit</i> | ZS | 34.922 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 |
| <i>d) aus anderen Lieferungen und Leistungen</i> | ZS | 29.398 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| Umsatzerlöse | S | 6.337.997 | 6.369.500 | 6.423.790 | 6.478.800 | 6.534.700 |
| Bestandsveränderung | S | 32.287 | 40.000 | 42.000 | 43.500 | 45.000 |
| andere aktivierte Eigenleistungen | s | | | | | |
| sonstige betriebliche Erträge | | | | | | |
| Verkaufserlös aus Abgang AV | | | | | | |
| abzgl. RBW | RBW | | | | | |
| Erfolg aus sonst. Verkäufen (G&B) | | 161.659 | 160.000 | | | |
| Erfüllung aus Herabsetzung WB | | | | | | |
| Erstattung Aufstockungsbeträge ATZ, Auflösung von Rückstellungen | | 2.543 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Erlöse LFZG KK | | 14.084 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| PKW Nutzung | | 5.006 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Versicherungsentschädigungen | | 122.673 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Auflsg. Sonderposten für Investitionszuschüsse | SoA | 32.131 | 32.131 | 32.131 | 32.131 | 32.131 |
| Sonstiges, Übriges | | 40.448 | 40.400 | 40.400 | 40.400 | 40.400 |
| sonstige betriebliche Erträge | S | 378.545 | 297.500 | 137.500 | 137.500 | 137.500 |
| Zinserträge | | | | | | |
| Guhabent lfd. Konten | | 12.641 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| sonstige (Abzinsung Rückstellung) | | 2.941 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Zinserträge | S | 15.582 | 33.000 | 33.000 | 33.000 | 33.000 |
| Erträge zusammengefaßt | S | 6.764.411 | 6.740.000 | 6.636.200 | 6.692.800 | 6.750.200 |
| | | | | | | |
| GuV Posten - Aufwendungen | | 2023 € | 2024 € | 2025 € | 2026 € | 2027 € |
| Aufw.für bezogene LuL | | | | | | |
| laufende Instandhaltung (10% Steigerung p.a.) - Aufwand | | 293.793 | 333.300 | 366.630 | 403.300 | 443.600 |
| planmäßige Instandhaltung - Aufwand | | 1.191.849 | 1.720.000 | 1.532.000 | 1.532.000 | 1.532.000 |
| Betriebskosten (2% Steigerung ohne Zugänge) | | 2.066.145 | 2.107.500 | 2.149.700 | 2.192.700 | 2.236.600 |
| anderes BK und Miet- und Räumungsklagen | | 238.369 | 165.000 | 165.000 | 165.000 | 165.000 |
| <i>a) für Hausbewirtschaftung</i> | ZS | 3.790.156 | 4.325.800 | 4.213.300 | 4.293.000 | 4.377.200 |
| <i>b) für Verkaufsgrundstücke</i> | ZS | | | | | |
| <i>c) für andere Lieferungen und Leistungen</i> | ZS | 17.951 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 |
| Aufw. bez. LuL gesamt | S | 3.808.107 | 4.343.800 | 4.231.300 | 4.311.000 | 4.395.200 |
| P-Aufwand Löhne (Steigrgr. 2,5 % p.a.) | | 80.142 | 85.300 | 90.600 | 92.400 | 94.200 |
| Gehälter (Steigrgr. 2,5 % p.a.) | | 335.750 | 371.256 | 389.900 | 397.700 | 405.700 |
| Rückst. ATZ & Tantieme & Urlaub & sonstiges | | 8.065 | 12.000 | 12.200 | 12.400 | 12.600 |
| Löhne und Gehälter | | 423.957 | 468.556 | 492.700 | 502.500 | 512.500 |
| Soziale Abgaben | | 132.159 | 109.085 | 106.500 | 108.600 | 110.800 |
| Personalaufwand | S | 556.116 | 577.641 | 599.200 | 611.100 | 623.300 |
| davon Altersversorgung | | 10.155 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 |
| Abschreibungen | | | | | | |
| immaterielles AV u. BGA | | 28.447 | 25.988 | 24.794 | 24.047 | 21.893 |
| Bauten & Außenanlagen | | 662.034 | 596.087 | 569.825 | 567.944 | 567.908 |
| <i>a) Abschreibungen AV</i> | S | 690.482 | 622.075 | 594.600 | 592.000 | 589.800 |
| <i>b) Abschreibungen UV</i> | S | | | | | |
| Zuführung zu langfr. RSt | | | | | | |
| 101% Prüfungs- und Beratungskosten, Buchhaltungskosten | | 95.057 | 96.000 | 97.000 | 98.000 | 99.000 |
| 101% sonstige sächliche Verwaltungskosten | | 64.767 | 65.400 | 66.100 | 66.800 | 67.500 |
| 101% Werbung | | 12.264 | 12.400 | 12.500 | 12.600 | 12.700 |
| 101% Kfz Aufwand und Reisekosten | | 19.212 | 19.400 | 19.600 | 19.800 | 20.000 |
| 101% Verbandsbeiträge | | 7.151 | 7.200 | 7.300 | 7.400 | 7.500 |
| 101% WB & Abschreibung auf Mietforderungen | | 22.028 | 5.000 | 5.100 | 5.200 | 5.300 |
| 101% übrige Aufwendungen | | 59.125 | 59.700 | 60.300 | 60.900 | 61.500 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | S | 279.604 | 265.100 | 267.900 | 270.700 | 273.500 |
| Objektfinanzierung | | 224.163 | 205.437 | 194.714 | 189.454 | 172.089 |
| Forfaitierungszinsen | | | | | | |
| sonstige Zinsen | | 1.136 | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.100 |
| Zinsaufwand | S | 225.300 | 206.500 | 195.800 | 190.600 | 173.200 |
| Außerordentliche Aufwendungen | S | | | | | |
| Steuern v. Einkommen und Ertrag | S | 17.415 | 115.937 | 119.687 | 114.898 | 111.246 |
| sonst. Steuern hier: Kraftfahrzeugsteuern | S | 856 | 900 | 900 | 900 | 900 |
| Aufwendungen zusammengefaßt | | 5.577.880 | 6.131.952 | 6.009.387 | 6.091.198 | 6.167.146 |
| Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag | | 1.186.531 | 608.048 | 626.813 | 601.602 | 583.054 |
| | | 5.560.465 | 6.016.016 | 5.689.700 | 5.976.300 | 6.055.900 |
| Kost Ansatz | | 1.203.946 | 723.984 | 746.500 | 716.500 | 694.300 |
| Kost | 15% | 180.592 | 108.598 | 111.975 | 107.475 | 104.145 |
| SeIZ | 5,5% | 9.933 | 5.973 | 6.159 | 5.911 | 5.728 |
| GewSt Ansatz | | 13.300 | 10.272 | 11.683 | 11.367 | 10.325 |
| GewSt | 13% | 1.769 | 1.366 | 1.554 | 1.512 | 1.373 |
| | | 5.620.800 | 6.016.016 | 5.745.100 | 5.976.300 | 6.142.800 |

Gesamtplan
Finanzierungsergänzungsrechnung

| Finanzierungsergänzungsrechnung | | 2023 € | 2024 € | 2025 € | 2026 € | 2027 € | 2028 € |
|---|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1. Cash flow | | | | | | | |
| Jahresüberschuß/verlust | | 1.186.531 | 608.048 | 626.813 | 601.602 | 583.054 | 560.212 |
| + Abschreibungen | | 690.482 | 622.100 | 594.600 | 592.000 | 589.800 | 589.400 |
| - Auflösung Sonderposten | SoA | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 |
| + Zuführungen Sonderposten | SoPZ | | | | | | |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus AV Abgang | AV Abg. | -161.659 | | | | | |
| + sonstige Zahlungsunwirksame Aufw. | zuA | | | | | | |
| - sonstige Zahlungsunwirksame Erträge | zuE | | | | | | |
| + Zuführungen langfr. RSt | RZ | 96.576 | | | | | |
| - Auflösung langfr. RSt | RA | | | | | | |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | | | | | | | |
| zahlungswirksame Veränderung außerordentliche Posten | | | | | | | |
| + Verkaufserlöse Abgang AV | | 164.000 | | | | | |
| Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus LL | | 130.517 | -90.000 | -92.000 | -93.500 | -95.000 | -97.500 |
| Zunahme/Abnahme der Vorräte, Verbindlichkeiten aus LL | | 307.903 | 150.000 | 150.000 | 150.000 | 150.000 | 150.001 |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag | | 17.415 | 115.937 | 119.687 | 114.898 | 112.246 | 106.788 |
| Ertragsteuerzahlungen | | -17.415 | -17.415 | -115.937 | -119.687 | -114.898 | -111.246 |
| | | 2.382.219 | 1.356.538 | 1.251.032 | 1.213.181 | 1.192.071 | 1.165.523 |
| /. Darlehenstilgungen | | | | | | | |
| Sondertilgungen einzel | | | | | | | |
| Plan- und Sondertilgungen | | 894.444,24 | 955.593,18 | 930.485,96 | 945.673,11 | 937.322,74 | 922.538,48 |
| Tilgungen gesamt | | 894.444 | 955.593 | 930.486 | 945.673 | 937.323 | 922.538 |
| Cash flow für Investitionen | | 1.487.775 | 400.944 | 320.546 | 267.508 | 254.748 | 242.985 |
| Auszahlungen an die Gemeinde | | | -200.000 | | | | |
| verfügbare Mittel | | 1.487.775 | 200.944 | 320.546 | 267.508 | 254.748 | 242.985 |
| ./. Investitionen | | | | | | | |
| Wohnungsvermögen | | 300.000 | 50.000 | 280.000 | | | |
| BGA und immat. VG | | 10.000 | 10.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.001 |
| Summe Investitionen | | 310.000 | 60.000 | 285.000 | 5.000 | 5.000 | 5.001 |
| Darlehenshingaben | | | | | | | |
| Kapitalbedarf/Kapitalüberschuß | | 1.177.775 | 140.944 | 35.546 | 262.508 | 249.748 | 237.984 |
| Investitionszulagen | | | | | | | |
| Darlehensaufnahmen | | | | | | | |
| Liquiditätsbedarf (-) / -Überschuß (+) | | 1.177.775 | 140.944 | 35.546 | 262.508 | 249.748 | 237.984 |
| kumulierte Liquidität | | 3.243.316 | 3.384.261 | 3.419.807 | 3.682.315 | 3.932.063 | 4.170.047 |
| Eigenkapitalentwicklung | | 2023 € | 2024 € | 2025 € | 2026 € | 2027 € | 2028 € |
| Gezeichnetes Kapital | | 512.051 | 512.051 | 512.051 | 512.051 | 512.051 | 512.052 |
| Kapitalrücklagen | | | | | | | |
| SRL gem. § 27 (2) DMBiG | | | | | | | |
| Erhöhung Drohverlustrückstellung | | | | | | | |
| Erhöhung(-) Verm(+)/ Erlösabführungsrückstellung | | | | | | | |
| Korekturen | | | | | | | |
| Umgliederung von SRL § 17 (4) DMBiG | | | | | | | |
| Kapitalrücklagen Endstand | | | | | | | |
| sonstige Kapitalrücklage Anfangsstand | | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 |
| Veränderung (erläutern!!!) | | | | | | | |
| sonstige Kapitalrücklage | | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 | 1.575.745 |
| Gewinnrücklage | | | | | | | |
| SRL gem. § 17 (4) DMBiG | | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 |
| Entnahmen zur Verlustdeckung | | | | | | | |
| Umgliederung zur SRL § 27 (2) DMBiG | | | | | | | |
| Gewinnrücklagen Endstand | | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 |
| Gewinn/-verlustvortrag | | 7.692.859 | 8.879.390 | 9.487.437 | 10.114.250 | 10.715.852 | 11.298.906 |
| Jahresüberschuß/-fehlbetrag | | 1.186.531 | 608.048 | 626.813 | 601.602 | 583.054 | 560.212 |
| Eigenkapital gesamt | | 12.170.892 | 12.778.939 | 13.405.752 | 14.007.354 | 14.590.408 | 15.150.620 |
| Sonderposten mit Rückalgeanteil | | 656.370 | 624.239 | 592.107 | 559.976 | 527.845 | 495.713 |
| Zugang | | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 |
| Auflösung | | | | | | | |
| Endstand SoPo | | 624.239 | 592.107 | 559.976 | 527.845 | 495.713 | 463.582 |
| Stille Reserven Grundbestand | | 5.216.900 | 5.112.600 | 5.010.300 | 4.910.100 | 4.811.900 | 4.715.700 |
| Stille reserven BVA Grundstücke | | 1.574.300 | 1.542.800 | 1.511.900 | 1.481.700 | 1.452.100 | 1.423.100 |
| (hälf tiger Verkehrswertabschlag) | | 6.791.200 | 6.655.400 | 6.522.200 | 6.391.800 | 6.264.000 | 6.138.800 |
| Stille Reserven mit Abschreibung (2% p.a.) | | 6.655.400 | 6.522.300 | 6.391.800 | 6.264.000 | 6.138.700 | 6.016.000 |
| Eigenkapital mit stille Reserven u. SoPo | | 19.482.662 | 19.925.478 | 20.389.659 | 20.831.330 | 21.256.953 | 21.662.333 |

Finanzplan

für 2025

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz

| | Bezeichnung | IST 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 |
|----|--|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | | (Vorjahr HR) | Planjahr | (1. Folgejahr) | (2. Folgejahr) | (3. Folgejahr) | |
| 1 | Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten | 1.186.531 | 608.048 | 626.813 | 601.602 | 583.054 | 560.212 |
| 2 | Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 690.482 | 622.100 | 594.600 | 592.000 | 589.800 | 589.400 |
| 3 | Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 | -32.131 |
| 4 | Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -161.659 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-) | 96.576 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder | 130.517 | -90.000 | -92.000 | -93.500 | -95.000 | -97.500 |
| 7 | Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder | 307.903 | 150.000 | 150.000 | 150.000 | 150.000 | 150.001 |
| 9 | Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 10 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 2.218.219 | 1.258.016 | 1.247.281 | 1.217.971 | 1.195.722 | 1.169.982 |
| 11 | (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des | 164.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen | -310.000 | -60.000 | -285.000 | -5.000 | -5.000 | -5.001 |
| 13 | (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | (+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | (-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | (+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | davon | | | | | | |
| | a) empfangene Ertragszuschüsse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | (-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -146.000 | -60.000 | -285.000 | -5.000 | -5.000 | -5.001 |
| 20 | (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | | | | | | |
| 21 | (-) Auszahlungen an die Gemeinde (Ablöseung aus Gewinnen oder | | -200.000 | | | | |
| 22 | (+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen | | | | | | |
| 23 | (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten | -894.444 | -955.593 | -930.486 | -945.673 | -937.323 | -922.538 |
| 24 | Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -894.444 | -1.155.593 | -930.486 | -945.673 | -937.323 | -922.538 |
| 25 | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24) | 1.177.774 | 42.423 | 31.795 | 267.298 | 253.400 | 242.443 |
| 26 | (+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27 | (+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 2.065.542 | 3.243.316 | 3.285.739 | 3.317.535 | 3.584.832 | 3.838.232 |
| 28 | Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 3.243.316 | 3.285.739 | 3.317.535 | 3.584.832 | 3.838.232 | 4.080.676 |
| | | 1.177.774 | 42.423 | 31.795 | 267.298 | 253.400 | 242.443 |
| | | 1.177.774 | 42.423 | 31.795 | 267.298 | 253.400 | 242.443 |
| | | 0,00 | 0,00 | -0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Erfolgsplan

für 2025

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz GmbH

| Bezeichnung | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
|--|-------------|--------------|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | IST | Hochrechnung | Planjahr | (1. Folgejahr) | (2. Folgejahr) | (3. Folgejahr) |
| 1. Umsatzerlöse | 6.337.997 | 6.369.500 | 6.423.700 | 6.478.800 | 6.534.700 | 6.591.600 |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 6.273.677 | 6.304.500 | 6.358.700 | 6.413.800 | 6.469.700 | 6.526.600 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 34.922 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 29.398 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen | 32.287 | 40.000 | 42.000 | 43.500 | 45.000 | 47.500 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 378.545 | 297.500 | 137.500 | 137.500 | 137.500 | 137.500 |
| 5. Materialaufwand | 3.808.107 | 4.343.800 | 4.231.300 | 4.311.000 | 4.395.200 | 4.484.300 |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | | | | | | |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 3.790.156 | 4.325.800 | 4.213.300 | 4.293.000 | 4.377.200 | 4.466.300 |
| d) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 17.951 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 |
| 6. Personalaufwand | 556.116 | 577.641 | 599.200 | 611.100 | 623.300 | 635.800 |
| a) Löhne und Gehälter | 423.957 | 468.556 | 492.700 | 502.500 | 512.500 | 522.800 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 132.159 | 109.085 | 106.500 | 108.600 | 110.800 | 113.000 |
| - davon für Altersversorgung | 10.155 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 |
| 7. Abschreibungen auf | 690.482 | 622.075 | 594.600 | 592.000 | 589.800 | 589.400 |
| a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 690.482 | 622.075 | 594.600 | 592.000 | 589.800 | 589.400 |
| b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Konzessionsabgabe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 279.604 | 265.100 | 267.800 | 270.700 | 273.500 | 276.300 |
| 11. Erträge aus Beteiligungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. Erträge aus Wertpapieren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13. Zinsen und ähnliche Erträge | 15.582 | 33.000 | 33.000 | 33.000 | 33.000 | 33.000 |
| 14. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | | | | | | |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 225.300 | 206.500 | 195.800 | 190.600 | 173.200 | 155.900 |
| 16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 1.204.802 | 724.884 | 747.400 | 717.400 | 695.200 | 667.900 |
| 17. Erträge aus Gewingemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19. Außerordentliche Erträge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20. Außerordentliche Aufwendungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Außerordentliches Ergebnis | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 17.415 | 115.937 | 119.687 | 114.898 | 111.246 | 106.788 |
| 23. Sonstige Steuern | 856 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 |
| 24. Jahresgewinn / Jahresverlust | 1.186.631 | 608.048 | 626.813 | 601.602 | 583.054 | 560.212 |
| | E 6.764.411 | 6.740.000 | 6.636.200 | 6.692.800 | 6.750.200 | 6.809.600 |
| | A 5.559.609 | 6.015.116 | 5.888.800 | 5.975.400 | 6.055.000 | 6.141.700 |

vorgesehene

Behandlung des Jahresgewinns^{1, 2)}

| Verwendung | Betrag in TEUR |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| a) zur Tilgung des Verlustvortrages | | | | | | |
| b) zur Einstellung in Rücklagen | | | | | | |
| c) zur Abführung an den Haushalt der Gesellschafter | | | | | | |
| d) auf neue Rechnung vorzutragen | 947.707 | 1.186.531 | 608.048 | 626.813 | 601.602 | 583.054 |

Für Unternehmen in Privatrechtsform:

bei Gewinnabführung an bzw. Verlustausgleich durch mehrere Gesellschafter:

| Gesellschafter |
|----------------------------|
| 1. Gemeinde Ostseebad Binz |
| 2. |
| 3. |
| 4. |
| 5. |
| 6. |

¹⁾ § 11 Abs. 5 GemHVO Doppik: Bei Sondervermögen mit Sonderrechnungen sind die voraussichtlichen Jahresergebnisse in dem Ergebnishaushalt der Gemeinde zu veranschlagen.

²⁾ Mit Zahlungswirksamkeit des Verlustausgleiches bzw. der Gewinnausschüttung ist eine Veranschlagung im Finanzhaushalt der Gemeinde im Folgejahr vorzunehmen.

Name des Betriebes/Unternehmens:
Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Investitionsübersicht

| | Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan) | Investitionsübersicht | | | | | |
|--|---|-----------------------|--|------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | Gesamt | Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen | Ansatz des Wirtschaftsjahres | Planungsdaten des Wirtschaftsjahres | Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsfolgejahres | Planungsdaten des dritten Wirtschaftsfolgejahres |
| in TEUR | | | | | | | |
| Einzahlungen und Auszahlungen | | | | | | | |
| Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen | 0 | | | | | | |
| davon empfangene Ertragszuschüsse | 0 | | | | | | |
| davon Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter | 0 | | | | | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens | 0 | | | | | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0 | | | | | | |
| Sonstige Investitionseinzahlungen | 0 | | | | | | |
| Summe Einzahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen | | | | | | | |
| davon Grundstücke | 280.000 | | | | 280.000 | | |
| davon Gebäude | | | | | | | |
| davon Maschinen | 5.000 | | | | 5.000 | | |
| davon Büro- und Geschäftsausstattung | | | | | | | |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | | | | | | | |
| Sonstige Investitionsauszahlungen | | | | | | | |
| Summe Auszahlungen | 285.000 | 0 | 285.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nachrichtlich veranschlagte VE | | | | | | | |
| Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit | 285.000 | 0 | 285.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Planjahr : 2025

Übersicht

über die aus den Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen

| Verpflichtungsermächtigungen (VEon) ¹⁾ | Vorjahr ²⁾ und Planjahr | davon zahlungswirksam im 1. Folgejahr | davon zahlungswirksam im 2. Folgejahr | davon zahlungswirksam im 3. Folgejahr | davon zahlungswirksam in weiteren Folgejahren | In TEUR | |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---------|-------|
| | | | | | | | |
| eingangen im Wirtschaftsjahr 20.. | | | | | | | |
| eingangen im Wirtschaftsjahr 20.. | | | | | | | |
| eingangen im Wirtschaftsjahr 20.. | | | | | | | |
| veranschlagt im Planjahr 20.. | | | | | | | |
| Summe | | | | | | | |
| nachrichtlich: Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen im jeweiligen Jahr | | | | | | | |
| davon für zahlungswirksam werdende Verpflichtungsermächtigungen | | | | | | | |

¹ Es sind in chronologischer Reihenfolge alle Wirtschaftsjahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt waren, aus deren Inanspruchnahme Auszahlungen in Folgejahren fällig werden.

² Anzugeben ist die Höhe der tatsächlich eingegangenen Verpflichtungsermächtigungen.

| Eigenkapital | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gezeichnetes Kapital | € | € | € | € | € | € |
| Kapitalrücklagen (SRL gem. § 27 (2) DMBiG) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| sonstige Kapitalrücklage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gewinnrücklagen (SRL gem. § 17 (4) DMBiG) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gewinn-/verlustvortrag | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 | 1.203.706 |
| Jahresüberschuß/-fehlbetrag | 7.692.859 | 8.879.390 | 9.487.437 | 10.114.250 | 10.715.852 | 11.298.906 |
| Eigenkapital gesamt | 8.896.565 | 10.083.095 | 10.691.143 | 11.317.956 | 11.919.558 | 12.502.611 |
| <i>Sonderposten mit Rücklageanteil</i> | <i>-32.131</i> | <i>-32.131</i> | <i>-32.131</i> | <i>-32.131</i> | <i>-32.131</i> | <i>-32.131</i> |
| Eigenkapital mit Sonderposten | 8.864.433 | 10.050.964 | 10.659.012 | 11.285.824 | 11.887.426 | 12.470.480 |
| Stille Reserven (2% Mindergr. p.a.) | 6.791.200 | 6.655.400 | 6.522.280 | 6.391.800 | 6.264.000 | 6.138.800 |
| Eigenkapital mit Sonderposten & stille Reserven | 15.655.633 | 16.706.364 | 17.181.212 | 17.677.624 | 18.151.426 | 18.609.280 |
| Eigenkapital | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Eigenkapital mit Sonderposten & stille Reserven | 15.655.600 | 16.706.400 | 17.181.200 | 17.677.600 | 18.151.400 | 18.609.300 |
| Eigenkapital mit Sonderposten | 8.864.400 | 10.051.000 | 10.659.000 | 11.285.800 | 11.887.400 | 12.470.500 |
| Eigenkapital gesamt | 8.896.600 | 10.083.100 | 10.691.100 | 11.318.000 | 11.919.600 | 12.502.600 |
| ausgehend von der Bilanzsumme per 31.12.09 | 45% | 48% | 50% | 51% | 53% | 54% |
| Bilanzsumme per 31.12.09 | 26% | 29% | 31% | 33% | 34% | 36% |
| 34.542.322,96 € | 26% | 29% | 31% | 33% | 35% | 36% |

VV zu § 7 EignVO "... Kann die Eigenkapitalaussstattung allgemein dann als angemessen betrachtet werden, wenn der Anteil des Eigenkapitals an der um die Baukostenzuschüsse und den Sonderposten mit Rücklageanteil gekürzten Bilanzsumme zwischen 30 und 40% beträgt."

| Eigenkapital | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Eigenkapital gesamt | 8.896.600 | 10.083.100 | 10.691.100 | 11.318.000 | 11.919.600 | 12.502.600 |
| Eigenkapital mit Sonderposten | 8.864.400 | 10.051.000 | 10.659.000 | 11.285.800 | 11.887.400 | 12.470.500 |
| Eigenkapital mit Sonderposten & stille Reserven | 15.655.600 | 16.706.400 | 17.181.200 | 17.677.600 | 18.151.400 | 18.609.300 |

Stellenübersicht

für
2025

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz GmbH

| Ifd. Nr. | Bezeichnung der Stelle | Anzahl und Bewertung im Vorjahr | Tatsächliche Besetzung am 30.06. des Vorjahres | Anzahl und Bewertung im Planjahr | Bemerkungen |
|-----------|------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Geschäftsführer | 1 | 1 | 1 | |
| 2 | Sekretariat | 1 | 1 | 1 | |
| 3 | Hausbewirtschaftung | 2 | 2 | 2 | |
| 4 | Buchhaltung | 2 | 2 | 2 | 2 Teilzeitstellen á 25 Std. |
| 5 | Hausmeister | 2 | 2 | 2 | |
| 6 | Auszubildender | 1 | 1 | 1 | |
| Insgesamt | | 9 | 9 | 9 | |

Gemeinde

Ostseebad Binz

Zusammenstellung für das Jahr 2025

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 der Eigenbetriebsverordnung i.V.m. § 64 Abs. 1 der Kommunalverfassung
hat der Aufsichtsrat der
Wohnungsverwaltung Binz GmbH
durch Beschluss vom 07.10.2024 den Wirtschaftsplan (gemäß Beschluss 005/2024)

für das Wirtschaftsjahr **2025** festgestellt:

Es betragen

1. im Erfolgsplan

| | in Euro |
|---------------------|------------------|
| - die Erträge | <u>6.636.200</u> |
| - die Aufwendungen | <u>6.009.387</u> |
| - der Jahresgewinn | <u>626.813</u> |
| - der Jahresverlust | |

2. im Finanzplan

| | |
|--|------------------|
| - der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ³⁾ | <u>1.247.281</u> |
| - der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ⁴⁾ | <u>-285.000</u> |
| - der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ⁵⁾ | <u>-930.486</u> |
| - der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes ⁶⁾ | <u>31.795</u> |

3. Es werden festgesetzt

| | |
|---|---|
| - der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und | |
| - davon für Umschuldungen | |
| - der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf | |
| - der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung | 0 |

4. Die Stellenübersicht weist **9,00** Stellen in Voll-/Teilzeitäquivalenten aus

5. Der Stand des Eigenkapitals

| | |
|--|-------------------|
| - betrug zum 31.12. des Vorvorjahres | <u>12.170.892</u> |
| - beträgt zum 31.12. des Vorjahres voraussichtlich | <u>12.778.939</u> |
| - beträgt zum 31.12. des Wirtschaftsjahres voraussichtlich | <u>13.405.752</u> |

6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am ⁷⁾:

entfällt

Ort, Datum/Unterschrift des gesetzlichen Vertreters:

Ostseebad Binz,

H.-J. R.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

²⁾ beschließendes Organ

³⁾ Nummer 10 des Finanzplans

⁴⁾ Nummer 19 des Finanzplans

⁵⁾ Nummer 24 des Finanzplans

⁶⁾ Nummer 25 des Finanzplans

⁷⁾ nur, wenn Genehmigung erforderlich

Beschluss 005/2024 für die Aufsichtsratssitzung der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Der Aufsichtsrat genehmigt den von der Geschäftsführerin aufgestellten Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 und empfiehlt der Gesellschafterin, den Wirtschaftsplan 2025 zu beschließen:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Ostseebad Binz, den 07.10.2024



Michael Rohde
Aufsichtsratsvorsitzender