



Vorlagennummer: 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
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung 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 Gemeindevertretung.

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	entfällt
		Produkt/SK:	
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 Wirtschaftsplanes 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 Tarifierhöhung 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 Gewerbesteuer-gesetz § 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 Entgelten 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	2028
		€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse							
a) <u>aus der Hausbewirtschaftung</u>							
Solllmieten		4.247.769	4.278.876	4.291.713	4.304.588	4.317.502	4.330.454
abgerechnete BK/HK		2.058.334	2.066.145	2.107.500	2.149.700	2.192.700	2.236.600
Erlöse aus Untervermietung, übrige Erlöse		9.510	9.510	9.510	9.510	9.510	9.510
Erlösschmälerungen	1,00%	-41.937	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
	ZS	6.273.677	6.304.500	6.358.700	6.413.800	6.469.700	6.526.600
b) <u>aus Verkauf von Grundstücken</u>	ZS						
c) <u>aus Betreuungstätigkeit</u>	ZS	34.922	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
d) <u>aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	ZS	29.398	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Umsatzerlöse	S	6.337.997	6.369.500	6.423.700	6.478.800	6.534.700	6.591.600
Bestandsveränderung	S	32.287	40.000	42.000	43.500	45.000	47.500
andere aktivierte Eigenleistungen	s						
sonstige betriebliche Erträge							
Verkaufserlös aus Abgang AV							
abzgl. RBW	RBW						
Ertrag aus sonst. Verkäufen (G&B)		161.659	160.000				
Erträge aus Herabsetz. WB							
Erstattung Aufstockungsbeträge ATZ, Auflösung von Rückstellungen		2.543	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Erträge LFZG KK		14.084	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
PKW Nutzung		5.006	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Versicherungsentschädigungen		122.673	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Auflsg. Sonderposten für Investitionszuschüsse	SoA	32.131	32.131	32.131	32.131	32.131	32.131
Sonstiges, Übriges		40.448	40.400	40.400	40.400	40.400	40.400
sonstige betriebliche Erträge	S	378.545	297.500	137.500	137.500	137.500	137.500
Zinserträge							
Guthaben lfd. Konten		12.641	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
sonstige (Abzinsung Rückstellung)		2.941	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Zinserträge	S	15.582	33.000	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	6.809.600
GuV Posten - Aufwendungen		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		€	€	€	€	€	€
Aufw. für bezogene LuL							
laufende Instandhaltung (10% Steigerung p.a.) - Aufwand		293.793	333.300	366.630	403.300	443.600	488.000
planmäßige Instandhaltung - Aufwand		1.191.849	1.720.000	1.532.000	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	2.281.300
anderes BK und Miet- und Räumungsklagen		238.369	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
a) <u>für Hausbewirtschaftung</u>	ZS	3.790.156	4.325.800	4.213.300	4.293.000	4.377.200	4.466.300
b) <u>für Verkaufsgrundstücke</u>	ZS						
c) <u>für andere Lieferungen und Leistungen</u>	ZS	17.951	18.000	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	4.484.300
P-Aufwand Löhne (Steigr. 2,5 % p.a.)		80.142	85.300	90.600	92.400	94.200	96.100
Gehälter (Steigr. 2,5 % p.a.)		335.750	371.256	389.900	397.700	405.700	413.800
Rückst. ATZ & Tantieme & Urlaub & sonstiges		8.065	12.000	12.200	12.400	12.600	12.900
Löhne und Gehälter		423.957	468.556	492.700	502.500	512.500	522.800
Soziale Abgaben		132.159	109.085	106.500	108.600	110.800	113.000
Personalaufwand	S	556.116	577.641	599.200	611.100	623.300	635.800
davon Altersversorgung		10.155	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Abschreibungen							
immaterielles AV u. BGA		28.447	25.988	24.794	24.047	21.893	21.503
Bauten & Außenanlagen		662.034	596.087	569.825	567.944	567.908	567.908
a) Abschreibungen AV	s	690.482	622.075	594.600	592.000	589.800	589.400
b) Abschreibungen UV	s						
Zuführung zu langfr. RSt							
101% Prüfungs- und Beratungskosten, Buchhaltungskosten		95.057	96.000	97.000	98.000	99.000	100.000
101% sonstige sächliche Verwaltungskosten		64.767	65.400	66.100	66.800	67.500	68.200
101% Werbung		12.264	12.400	12.500	12.600	12.700	12.800
101% Kfz Aufwand und Reisekosten		19.212	19.400	19.600	19.800	20.000	20.200
101% Verbandsbeiträge		7.151	7.200	7.300	7.400	7.500	7.600
101% WB & Abschreibung auf Mietforderungen		22.028	5.000	5.100	5.200	5.300	5.400
101% übrige Aufwendungen		59.125	59.700	60.300	60.900	61.500	62.100
sonstige betriebliche Aufwendungen	S	279.604	265.100	267.900	270.700	273.500	276.300
Objektfinanzierung		224.163	205.437	194.714	189.454	172.089	154.838
Forfaitierungszinsen							
sonstige Zinsen		1.136	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
Zinsaufwand	S	225.300	206.500	195.800	190.600	173.200	155.900
Außerordentliche Aufwendungen	S						
Steuern v. Einkommen und Ertrag	S	17.415	115.937	119.687	114.898	111.246	106.788
sonst. Steuern hier: Kraftfahrzeugsteuern	S	856	900	900	900	900	900
Aufwendungen zusammengefaßt		5.577.880	6.131.952	6.009.387	6.091.198	6.167.146	6.249.388
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		1.186.531	608.048	626.813	601.602	583.054	560.212
		5.580.485	6.045.018	5.889.709	5.976.300	6.055.900	6.142.800
KöSt Ansatz		1.203.946	723.984	746.500	716.500	694.300	667.000
KöSt	5%	180.592	108.598	111.975	107.475	104.145	100.050
SoSt	5,5%	9.933	5.973	6.159	5.911	5.728	5.503
GewSt Ansatz		13.300	10.272	11.683	11.367	10.325	9.290
GewSt	18%	1.769	1.366	1.554	1.512	1.373	1.236

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	150.000
Ertragsteueraufwand/-ertrag		17.415	115.937	119.687	114.898	111.246	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	3.384.281	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) DMBilG							
Erhöhung Drohverlustrückstellung							
Erhöhung(-) Verm(+) Erlösabführungsrückstellung							
Korrekturen							
Umgliederung von SRL § 17 (4) DMBilG							
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) DMBilG		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) DMBilG							
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 Rücklageanteil		656.370	624.239	592.107	559.976	527.845	495.713
Zugang							
Auflösung		-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131
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
(häufiger 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 (Vorjahr HR)	Plan 2025 Planjahr	Plan 2026 (1. Folgejahr)	Plan 2027 (2. Folgejahr)	Plan 2028 (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 (Abführung aus Gewinnen oder		-200.000				
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0	0	0	0	0
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	4.080.675
		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 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 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	0	0	0	0	0	0
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 EStG	0	0	0	0	0	0
9. Konzessionsabgabe	0	0	0	0	0	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	279.604	265.100	267.900	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	0	0	0	0	0	0
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 Gewinngemeinschaften, 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	1.186.531	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

-0,25 -0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

Behandlung des Jahresgewinns ^{1, 2)}

Verwendung	Betrag in TEUR	Betrag in TEUR	Betrag in TEUR	Betrag in TEUR	Betrag in TEUR	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)									
Beschreibung der Maßnahme:									
	Gesamt	Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen	Ansatz des Wirtschaftsjahres	Planungsdaten des Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten des dritten Wirtschaftsfolgejahres	Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme	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	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen									
davon Grundstücke									
davon Gebäude	280.000								
davon Maschinen			280.000						
davon Büro- und Geschäftsausstattung	5.000		5.000						
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen									
Sonstige Investitionsauszahlungen									
Summe Auszahlungen	285.000	0	285.000	0	0	0	0	0	0
Nachrichtlich veranschlagte VE									
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	285.000	0	285.000	0	0	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 (VE(n)) ¹⁾	Vorjahre 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			
eingegangen im Wirtschaftsjahr 20..					
eingegangen im Wirtschaftsjahr 20..					
eingegangen 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
Jahresüberschub/-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
Sonderposten mit Rücklageanteil	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131
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	6.522.200	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%
34.542.322,96 €	26%	29%	31%	33%	34%	36%
	26%	29%	31%	33%	35%	36%

VW zu § 7 EigVO " ... Kann die Eigenkapitalausstattung 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

lfd. 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 Teilzeitstellen á 25 Std.
2	Sekretariat	1	1	1	
3	Hausbewirtschaftung	2	2	2	
4	Buchhaltung	2	2	2	
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

- die Erträge
- die Aufwendungen
- der Jahresgewinn
- der Jahresverlust

In Euro

6.636.200

6.009.387

626.813

2. im Finanzplan

- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ³⁾
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ⁴⁾
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ⁵⁾
- der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes ⁶⁾

1.247.281

-285.000

-930.486

31.795

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 Vorjahres
- beträgt zum 31.12. des Vorjahres voraussichtlich
- beträgt zum 31.12. des Wirtschaftsjahres voraussichtlich

12.170.892

12.778.939

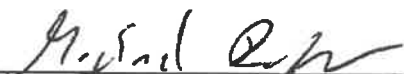
13.405.752

6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am ⁷⁾:

entfällt

Ort, Datum/Unterschrift des gesetzlichen Vertreters:

Ostseebad Binz,



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