



Vorlagennummer: BV/25/313
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage für den Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Datum: 28.10.2025
Federführend: Wohnungsverwaltung Binz GmbH
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)	04.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 den Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH.

Begründung

Der Aufsichtsrat der Wohnungsverwaltung Binz GmbH hat in der Aufsichtsratssitzung vom 27.10.2025 den Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH festgestellt und empfiehlt die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.

Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Vorbericht für das Geschäftsjahr 2026 und den Anlagen.

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen belaufen sich auf 2.008.300 €.

Der geplante Jahresüberschuss beträgt voraussichtlich 533.101 €. In Abhängigkeit des Jahresergebnisses für das Jahr 2026 ist eine Ausschüttung an die Gesellschafterin möglich, die dann Auswirkung auf den Haushalt der Gemeinde des Ostseebades Binz hat.

Finanzielle Auswirkungen

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



Anlage/n

1 - Wirtschaftsplan 2026 (öffentlich)



Wohnungsverwaltung
Binz GmbH

Wirtschaftsplan

für
das Jahr

2026

Eigenkapital	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €
Gezeichnetes Kapital	512.051	512.051	512.051	512.051	512.052	512.053
Kapitalrücklagen (SRL gem. § 27 (2) DMBilG)	1.575.745	1.575.745	1.575.745	1.575.745	1.575.745	1.575.745
sonstige Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0
Gewinnrücklagen (SRL gem. § 17 (4) DMBilG)	1.203.706	1.203.706	1.203.706	1.203.706	1.203.706	1.203.706
Gewinn/-verlustvortrag	8.879.390	9.424.752	10.263.137	10.796.237	11.299.212	11.777.432
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	545.362	838.385	533.101	502.974	478.220	446.418
Eigenkapital gesamt	12.716.254	13.554.639	14.087.739	14.590.714	15.068.935	15.515.354
Sonderposten mit Rücklageanteil	592.107	559.976	527.845	495.713	463.582	431.451
Eigenkapital mit Sonderposten	13.308.361	14.114.615	14.615.584	15.086.427	15.532.517	15.946.804
Stille Reserven (2% Minderg. p.a.)	6.522.300	6.391.800	6.264.000	6.138.700	6.016.000	5.895.700
Eigenkapital mit Sonderposten & stille Reserven	19.830.661	20.506.415	20.879.584	21.225.127	21.548.517	21.842.504
Eigenkapital	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Eigenkapital mit Sonderposten & stille Reserven	19.830.700	20.506.400	20.879.600	21.225.100	21.548.500	21.842.500
Eigenkapital mit Sonderposten	13.308.400	14.114.600	14.615.600	15.086.400	15.532.500	15.946.800
Eigenkapital gesamt	12.716.300	13.554.600	14.087.700	14.590.700	15.068.900	15.515.400
ausgehend von der Bilanzsumme per 31.12.09	57%	59%	60%	61%	62%	63%
34.542.322,96 €	39%	41%	42%	44%	45%	46%
	37%	39%	41%	42%	44%	45%

VV 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Eigenkapital gesamt	12.716.300	13.554.600	14.087.700	14.590.700	15.068.900	15.515.400
Eigenkapital mit Sonderposten	13.308.400	14.114.600	14.615.600	15.086.400	15.532.500	15.946.800
Eigenkapital mit Sonderposten & stille Reserven	19.830.700	20.506.400	20.879.600	21.225.100	21.548.500	21.842.500

Erfolgsplan

für 2026

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Bezeichnung	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
	IST	Hochrechnung	Planjahr	(1. Folgejahr)	(2. Folgejahr)	(3. Folgejahr)
1. Umsatzerlöse	6.439.052	6.886.500	6.978.500	7.070.300	7.164.500	7.261.100
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.378.677	6.829.400	6.918.900	7.010.700	7.104.900	7.201.500
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	37.099	37.100	34.600	34.600	34.600	34.600
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.276	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	427.158	70.000	50.000	45.000	47.500	47.500
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	309.523	310.400	142.400	137.400	137.400	137.400
5. Materialaufwand	4.874.848	4.647.300	4.835.800	4.957.200	5.085.200	5.220.100
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
c) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.855.826	4.624.300	4.812.800	4.934.200	5.062.200	5.197.100
d) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0
e) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.022	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
6. Personalaufwand	610.505	609.993	660.357	673.600	687.000	700.800
a) Löhne und Gehälter	485.484	490.627	531.740	542.400	553.200	564.300
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	125.021	119.366	128.617	131.200	133.800	136.500
- davon für Altersversorgung	10.162	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
7. Abschreibungen auf	632.649	620.260	617.136	614.846	614.316	613.449
a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	27.044	28.000	26.687	24.433	23.903	23.036
b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	605.605	592.260	590.449	590.413	590.413	590.413
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	251.666	254.100	256.700	259.300	261.900	264.500
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	46.703	33.500	27.500	27.500	27.500	27.500
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens						
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	210.618	198.800	193.000	175.800	158.600	142.700
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	642.149	969.946	635.407	599.454	569.884	531.951
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	0	0	0	0	0
21. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
22. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	96.471	131.255	102.007	96.180	91.364	85.233
23. Sonstige Steuern	317	300	300	300	300	300
24. Jahresgewinn / Jahresverlust	545.362	838.391	533.101	502.974	478.220	446.418
E	7.222.435	7.300.400	7.198.400	7.280.200	7.376.900	7.473.500
A	6.580.286	6.330.454	6.562.993	6.680.746	6.807.016	6.941.549

vorgesehene

0,00 6,63 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	886.740	545.362	838.391	533.101	502.974	478.220

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.

Finanzplan

für 2026

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsverwaltung Binz

	Bezeichnung	IST 2024	Plan 2025 (Vorjahr HR)	Plan 2026 Planjahr	Plan 2027 (1. Folgejahr)	Plan 2028 (2. Folgejahr)	Plan 2029 (3. Folgejahr)
1	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	545.362	838.385	533.101	502.974	478.220	446.418
2	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	632.649	620.300	617.100	614.800	614.300	613.400
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	-157.154	0	0	0	0	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	163.385	201.634	167.615	-5.827	-4.816	-6.130
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder	-356.802	-120.000	-100.000	-95.000	-97.500	-97.499
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-41.110	-30.000	-30.000	0	0	0
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder	-327.154	-150.000	50.000	50.000	50.000	50.000
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0	0	1	2
10	Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	427.046	1.328.187	1.205.684	1.034.816	1.008.074	974.059
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des	159.000	0	0	0	0	0
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-290.906	-335.000	-55.000	-5.000	-5.000	-5.000
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	46.704	33.500	27.500	27.500	27.500	27.500
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen						
	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	-85.202	-301.500	-27.500	22.500	22.500	22.500
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen						
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde (Abführung aus Gewinnen oder	0					
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	-1.226.860	-1.125.200	-1.135.127	-1.109.412	-1.077.377	-944.321
24	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.226.860	-1.125.200	-1.135.127	-1.109.412	-1.077.377	-944.321
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	-885.017	-98.513	43.057	-52.096	-46.803	52.239
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0	0	0	0	1
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.243.316	2.358.300	2.259.786	2.302.843	2.250.747	2.203.944
28	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.358.300	2.259.786	2.302.843	2.250.747	2.203.944	2.256.183
		-885.017	-98.513	43.057	-52.096	-46.803	52.239
		-885.017	-98.513	43.057	-52.096	-46.803	52.239
		0,00	-0,00	0,00	-0,00	0,00	-1,00

Gesamtplan
Finanzierungsergänzungsrechnung

Finanzierungsergänzungsrechnung	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	€	€	€	€	€	€
1. Cash flow						
Jahresüberschuß/verlust	545.362	838.385	533.101	502.974	478.220	446.418
+ Abschreibungen	632.649	620.300	617.100	614.800	614.300	613.400
- Auflösung Sonderposten	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131
+ Zuführungen Sonderposten						
Gewinn (-)/Verlust (+) aus AV Abgang						
+ sonstige Zahlungsunwirksame Aufw.						
- sonstige Zahlungsunwirksame Erträge						
+ Zuführungen langfr. RSt						
- Auflösung langfr. RSt	-41.110	-30.000	-30.000			
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	163.914	160.378	160.608			
zahlungswirksame Veränderung außerordentliche Posten						
+ Verkaufserlöse Abgang AV	-157.154					
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus LL	-356.802	-120.000	-100.000	-95.000	-97.500	-97.499
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Verbindlichkeiten aus LL	-327.154	-150.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Ertragsteueraufwand/-ertrag	96.471	131.255	102.007	96.180	91.364	85.233
Ertragsteuerzahlungen	-97.000	-90.000	-95.000	-102.007	-96.180	-91.364
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	427.046	1.328.187	1.205.684	1.034.816	1.008.073	974.057
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	159.000					
./. Investitionen						
Wohnungsvermögen	-281.754	-315.000	-50.000			
BGA und immat. VG	-9.152	-20.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
erhaltene Zinsen	46.704	33.500	27.500	27.500	27.500	27.500
Cashflow Investitionen	-85.202	-301.500	-27.500	22.500	22.500	22.500
./. Darlehenstilgungen						
Sondertilgungen einzel						
Plan- und Sondertilgungen	-1.016.242	-931.322	-947.019	-938.546	-923.628	-806.510
Tilgungen gesamt	-1.016.242	-931.322	-947.019	-938.546	-923.628	-806.510
gezahlten Zinsen	-210.618	-193.878	-188.108	-170.866	-153.748	-137.811
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.226.860	-1.125.200	-1.135.127	-1.109.412	-1.077.377	-944.321
Auszahlungen an die Gemeinde						
verfügbare Mittel	-1.226.860	-1.125.200	-1.135.127	-1.109.412	-1.077.377	-944.321
Darlehenshingaben						
Kapitalbedarf/Kapitalüberschuß	-885.017	-98.513	43.057	-52.096	-46.804	52.236
Investitionszulagen						
Darlehensaufnahmen						
Liquiditätsbedarf (-) / -überschuß (+)	-885.017	-98.513	43.057	-52.096	-46.804	52.236
kumulierte Liquidität	2.358.300	2.259.786	2.302.843	2.250.747	2.203.943	2.256.179
Eigenkapitalentwicklung	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	€	€	€	€	€	€
Gezeichnetes Kapital	512.051	512.051	512.051	512.051	512.052	512.053
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	8.879.390	9.424.752	10.263.137	10.796.237	11.299.212	11.777.432
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	545.362	838.385	533.101	502.974	478.220	446.418
Eigenkapital gesamt	12.716.254	13.554.639	14.087.739	14.590.714	15.068.935	15.515.354
Sonderposten mit Rücklageanteil						
Zugang	624.239	592.107	559.976	527.845	495.713	463.582
Auflösung	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131	-32.131
Endstand SoPo	592.107	559.976	527.845	495.713	463.582	431.451
Stille Reserven Grundbestand	5.112.600	5.010.300	4.910.100	4.811.900	4.715.700	4.621.400
Stille reserven BVA Grundstücke	1.542.800	1.511.900	1.481.700	1.452.100	1.423.100	1.394.600
(hälftiger Verkehrswertabschlag)	6.655.400	6.522.200	6.391.800	6.264.000	6.138.800	6.016.000
Stille Reserven mit Abschreibung (2% p.a.)	6.522.300	6.391.800	6.264.000	6.138.700	6.016.000	5.895.700
Eigenkapital mit stille Reserven u. SoPo	19.830.661	20.506.415	20.879.584	21.225.127	21.548.517	21.842.505

Gesamtplan

GuV Posten - Erträge		Ist	Hochrechnung	Plan			
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse							
a) <u>aus der Hausbewirtschaftung</u>							
Solllmieten		4.284.732	4.322.073	4.335.040	4.348.045	4.361.089	4.374.172
abgerechnete BK/HK		2.143.127	2.549.188	2.625.700	2.704.500	2.785.600	2.869.200
Erlöse aus Untervermietung, übrige Erlöse		8.173	8.173	8.173	8.173	8.173	8.173
Erlösschmälerungen	1,00%	-57.354	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-49.999
	ZS	6.378.677	6.829.400	6.918.900	7.010.700	7.104.900	7.201.500
b) <u>aus Verkauf von Grundstücken</u>	ZS						
c) <u>aus Betreuungstätigkeit</u>	ZS	37.099	37.100	34.600	34.600	34.600	34.600
d) <u>aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	ZS	23.276	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Umsatzerlöse	S	6.439.052	6.886.500	6.978.500	7.070.300	7.164.500	7.261.100
Bestandsveränderung	S	427.158	70.000	50.000	45.000	47.500	47.500
andere aktivierte Eigenleistungen	S						
sonstige betriebliche Erträge							
Verkaufserlös aus Abgang AV							
abzgl. RBW	RBW						
Ertrag aus sonst. Verkäufen (G&B)		157.654					
Erträge aus Herabsetz. WB							
Erstattung Aufstockungsbeträge ATZ, Auflösung von Rückstellungen		9.154	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Erträge LFZG KK		21.202	23.000	10.000	5.000	5.000	5.000
PKW Nutzung		5.266	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300
Versicherungsentschädigungen		29.260	65.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Aufsg. Sonderposten für Investitionszuschüsse	SoA	32.131	32.131	32.131	32.131	32.131	32.131
Sonstiges, Übriges		54.856	180.000	50.000	50.000	50.000	50.000
sonstige betriebliche Erträge	S	309.523	310.400	142.400	137.400	137.400	137.400
Zinserträge							
Guthaben lfd. Konten		43.763	31.000	25.000	25.000	25.000	25.000
sonstige (Abzinsung Rückstellung)		2.940	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Zinserträge	S	46.703	33.500	27.500	27.500	27.500	27.500
Erträge zusammengefaßt	S	7.222.436	7.300.400	7.198.400	7.280.200	7.376.900	7.473.500
GuV Posten - Aufwendungen		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		€	€	€	€	€	€
Aufw. für bezogene LuL							
laufende Instandhaltung (10% Steigerung p.a.) - Aufwand		526.438	366.630	403.300	443.600	488.000	536.800
planmäßige Instandhaltung - Aufwand		1.640.668	1.532.000	1.605.000	1.605.000	1.605.000	1.605.000
Betriebskosten (3% Steigerung ohne Zugänge)		2.549.188	2.625.700	2.704.500	2.785.600	2.869.200	2.955.300
anderes BK und Miet- und Räumungsklagen		139.532	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
a) <u>für Hausbewirtschaftung</u>	ZS	4.855.826	4.624.300	4.812.800	4.934.200	5.062.200	5.197.100
b) <u>für Verkaufsgrundstücke</u>	ZS						
c) <u>für Betreuungstätigkeit</u>	ZS		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
d) <u>für andere Lieferungen und Leistungen</u>	ZS	19.022	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Aufw. bez. LuL gesamt	S	4.874.848	4.647.300	4.835.800	4.957.200	5.085.200	5.220.100
P-Aufwand Löhne (Steigr. 2,5 % p.a.)							
Gehälter (Steigr. 2,5 % p.a.)		87.438	93.349	95.346	97.300	99.200	101.200
Rückst. ATZ & Tantieme & Urlaub & sonstiges		385.044	388.278	427.394	435.900	444.600	453.500
Löhne und Gehälter		13.001	9.000	9.000	9.200	9.400	9.600
Soziale Abgaben		485.484	490.627	531.740	542.400	553.200	564.300
		125.021	119.366	128.617	131.200	133.800	136.500
Personalaufwand	S	610.505	610.000	660.357	673.600	687.000	700.800
davon Altersversorgung		10.162	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Abschreibungen							
immaterielles AV u. BGA		27.044	28.000	26.687	24.433	23.903	23.036
Bauten & Außenanlagen		605.605	592.260	590.449	590.413	590.413	590.413
a) Abschreibungen AV	S	632.649	620.260	617.136	614.846	614.316	613.449
b) Abschreibungen UV	S						
Zuführung zu langfr. RSt							
101% Prüfungs- und Beratungskosten, Buchhaltungskosten		91.231	92.100	93.000	93.900	94.800	95.700
101% sonstige sächliche Verwaltungskosten		59.391	60.000	60.600	61.200	61.800	62.400
101% Werbung		17.943	18.100	18.300	18.500	18.700	18.900
101% Kfz Aufwand und Reisekosten		17.627	17.800	18.000	18.200	18.400	18.600
101% Verbandsbeiträge		6.477	6.500	6.600	6.700	6.800	6.900
101% WB & Abschreibung auf Mietforderungen		8.897	9.000	9.100	9.200	9.300	9.400
101% übrige Aufwendungen		50.100	50.600	51.100	51.600	52.100	52.600
sonstige betriebliche Aufwendungen	S	251.666	254.100	256.700	259.300	261.900	264.500
Objektfinanzierung		205.694	193.878	188.108	170.866	153.748	137.811
Forfaitierungszinsen							
sonstige Zinsen		4.924	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
Zinsaufwand	S	210.618	198.800	193.000	175.800	158.600	142.700
Außerordentliche Aufwendungen	S						
Steuern v. Einkommen und Ertrag	S	96.471	131.255	102.007	96.180	91.364	85.233
sonst. Steuern hier: Kraftfahrzeugsteuern	S	317	300	300	300	300	300
Aufwendungen zusammengefaßt		6.677.074	6.462.015	6.665.299	6.777.226	6.898.680	7.027.082
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		545.362	838.385	533.101	502.974	478.220	446.418
		6.580.603	6.330.760	6.583.293	6.681.046	6.807.316	6.941.849
	KöSt Ansatz	605.833	819.640	635.107	599.154	569.584	531.651
	KöSt 15%	90.875	122.946	95.266	89.873	85.438	79.748
	SoLZ 5,5%	4.998	6.762	5.240	4.943	4.699	4.386
	GewSt Ansatz	10.285	11.633	11.286	10.252	9.225	8.269
	GewSt 13%	1.368	1.547	1.501	1.364	1.227	1.100

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
Einzahlungen und Auszahlungen	in TEUR						
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							
davon Gebäude	50.000		50.000				
davon Maschinen							
davon Büro- und Geschäftsausstattung	5.000		5.000				
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
Sonstige Investitionsauszahlungen							
Summe Auszahlungen	55.000	0	55.000	0	0	0	0
Nachrichtlich							
veranschlagte VE							
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	55.000	0	55.000	0	0	0	0

Stellenübersicht

für 2026

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 Teilzeitstellen á 25 Std.
2	Sekretariat	1	1	1	
3	Hausbew irtschaftung	2	2	2	
4	Buchhaltung	2	2	2	
5	Hausmeister	2	2	2	
6	Auszubildender	1	0	1	ab 09.2025
insgesamt		9	8	9	

Übersicht

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

Verpflichtungsermächtigungen (VE'en) 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.

Vorbericht zum Wirtschaftsplan der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2026

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 2026 und die 5jährige Erfolgs- und Finanzplanung sind in der langfristigen objektbezogenen Betrachtung bis ins Jahr 2029 ermittelt.

Unsere bewirtschafteten Wohnungs- und Gewerbeeinheiten betragen:

Eigene Wohneinheiten:	950
Wohnfläche in qm (Gesamtfläche aller Einheiten)	55.003
Eigene Gewerbeeinheiten	6
Eigene Pkw-Stellflächen	423
Garagen	3
Verwaltete Fremdobjekte (108 Wohnungen in 11 Wohnungseigentumsanlagen, 1 Hausverwaltung)	12

Instandhaltungsmaßnahmen:

Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, für die wir einen Finanzrahmen von **403.300 €** bereithalten, sind geplante Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Für diese Maßnahmen ist eine Gesamtsumme in Höhe von **1.605.000 €** geplant.

Wesentliche Positionen:

⇒ Instandsetzung von Leerwohnungen	900.000 €
⇒ Erneuerung von Innentüren	20.000 €
⇒ Putzarbeiten im Kellerbereich	50.000 €
⇒ Instandsetzung Treppenhäuser	100.000 €
⇒ Erneuerung Holzbauteile/Kiesstreifen/ Fensterrahmen Waldstraße 1	290.000 €
⇒ Trinkwasseranlage Dünenstraße Straße 28 a-e	40.000 €
⇒ Sanierung der Fensterbänke der Eingangsseite Ringstraße 12 a/b	35.000 €
⇒ Baugrundverstärkung Balkonanlagen Dollahner Straße 26-30	50.000 €
⇒ Operatives Budget Geschäftsführerin	120.000 €

Insofern sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von **2.008.300 €** 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 2026 sind Investitionen in das Sachanlagevermögen geplant. Das betrifft Investitionen des immateriellen Anlagevermögens in Höhe von **50.000 €**. Das betrifft Kellereingangsüberdachungen Dollahner Straße 46-60 und 77-81. 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 **4.335.040 €**. 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 **2.625.700 €**. Weiterhin wird im Planjahr 2026 wieder mit Erträgen aus den Photovoltaikanlagen in Höhe von **25.000 €** gerechnet. Das betrifft die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen. Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit betragen voraussichtlich **34.600 €**.

Die Finanzmittel für die laufenden **Instandhaltungsaufwendungen** betragen **403.300 €** und **1.605.000 €** für einmalige Aufwendungen bezüglich bereits geplanter Instandhaltungsmaßnahmen. Wir gehen von einer 10%igen Steigerung der laufenden Instandhaltungskosten aus. Der laufende Instandhaltungsaufwand beträgt somit 7,33 €/m² Wohnfläche im Jahr. Der Aufwand für die geplanten einmaligen Aufwendungen beträgt 29,17 €/m² im Jahr.

Der Personalaufwand wird sich im Planjahr 2026 auf **660.357 €** erhöhen. Der Personalaufwand erhöht sich aufgrund von Stufenanpassungen gemäß des VKA TVöD aber zum großen Teil wegen der Tarifsteigerung zum 01.04.2025 und 01.05.2026.

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. Darüber hinaus ist die WEG- und Fremdverwaltung für Dritte nicht wirtschaftlich für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH. Weitere

Verwaltungsverträge werden im Jahr 2026 nicht abgeschlossen. Die vorhandenen Verträge laufen aus.

Die **Abschreibungen** liegen im Planjahr bei **617.136 €**. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Restnutzungsdauer der Wohngebäude. Die Abschreibungen hinsichtlich des immateriellen Anlagevermögens und der Büro- und Geschäftsausstattung betragen **26.687 €** sowie für Wohnbauten und Außenanlagen **590.449 €**.

Der Zinsaufwand vermindert sich auf **193.000 €**.

Liquidität

Der prognostizierte handelsrechtliche Überschuss von **533.101 €** im Planjahr resultiert aus dem operativen Geschäft. Die Steuern von Einkommen auf Ertrag werden sich verringern und betragen ca. **102.007 €**. Die Verringerung betrifft insbesondere die Gewerbesteuer. Hier gab es im Jahr 2021 bereits Änderungen gemäß dem Gewerbesteuerergesetz § 9, die zu einer Entlastung bei Unternehmen führt, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten. Der prognostizierte Liquiditätsbestand am Ende des Planjahres 2026 beträgt voraussichtlich **2.302.843 €**, kann sich jedoch aufgrund einer Ausschüttung an den Gesellschafter noch verringern, sofern die Gesellschafterversammlung hinsichtlich der Gewinnverwendung im Jahr 2025 für den Jahresabschluss 2024 noch einen Beschluss fasst.

Eigenkapital

Im Ergebnis des handelsrechtlichen Jahresüberschusses beträgt die Eigenkapitalquote voraussichtlich 48 % und hat sich gegenüber dem Jahresabschluss 2024 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

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 darauf die Wohnungen 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.

Aufgrund der gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltungen, die sich in den letzten beiden Jahren deutlich erhöht haben, ist es notwendig, diese durch entsprechende Mieterhöhungen gegenzufinanzieren. Dies ist insbesondere für künftige erforderliche Sanierungsmaßnahmen relevant.

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 2026 **18.300 €**.

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 2026 zu beschließen.

Ostseebad Binz, 10. Oktober 2025

Heike Schierhorn
Geschäftsführerin

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 27.10.2025 den Wirtschaftsplan (**gemäß Beschluss 003/2024**)

für das Wirtschaftsjahr **2026** festgestellt:

Es betragen

1. im Erfolgsplan	in Euro
- die Erträge	<u>7.198.400</u>
- die Aufwendungen	<u>6.665.299</u>
- der Jahresgewinn	<u>533.101</u>
- der Jahresverlust	<u> </u>
2. im Finanzplan	
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ³⁾	<u>1.205.684</u>
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ⁴⁾	<u>-27.500</u>
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ⁵⁾	<u>-1.135.127</u>
- der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes ⁶⁾	<u>43.057</u>
3. Es werden festgesetzt	
- der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und	<u> </u>
- davon für Umschuldungen	<u> </u>
- der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	<u> </u>
- der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung	<u>0</u>
4. Die Stellenübersicht weist 9,00 Stellen in Voll-/Teilzeitäquivalenten aus	
5. Der Stand des Eigenkapitals	
- betrug zum 31.12. des Vorjahres	<u>12.716.254</u>
- beträgt zum 31.12. des Vorjahres voraussichtlich	<u>13.554.639</u>
- beträgt zum 31.12. des Wirtschaftsjahres voraussichtlich	<u>14.087.739</u>
6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am ⁷⁾ :	<u>entfällt</u>

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