

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Wirtschaftsplan 2022

Stand: 29.10.2021



Wirtschaftsplan 2022

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2022

Dem entsprechend den Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeindehaushaltsverordnung - Doppik erstellten Wirtschaftsplan 2022 der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH wurde die vom Unternehmen aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Planung des mit ihm verbundenen Tochterunternehmens GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH zugrunde gelegt. Ausgangslage waren hierbei die Erkenntnisse per Oktober 2021.

Der zwischen den beiden verbundenen Unternehmen geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag sowie der Ausgliederungs- und Übernahmevertrag wurden bei der Planerstellung entsprechend berücksichtigt.

Die Wirtschaftsplanung wurde gemäß den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) in der aktuellen Fassung erstellt. Weiterhin wurden die Verwaltungsvorschriften Nr. 21 EigVOVV M-V berücksichtigt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2022

Erfolgsplan 2022

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2022

Finanzplan 2022

Erläuterungen zum Finanzplan 2022

Investitionszusammenfassung

Investitionsübersichten

Stellenübersicht

Jahresabschluss zum 31.12.2020
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Finanzrechnung
Anlagenübersicht
Forderungsübersicht
Verbindlichkeitenübersicht
Anhang zum Jahresabschluss 2020

- Bereichserfolgsplan und Bereichsfinanzplan entfallen, da es nur einen Geschäftsbereich gibt.
- Übersicht über die Bereiche der Gesellschaft entfällt, da es nur einen Geschäftsbereich gibt.
- Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Leistungen entfällt, da keine Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen sind.

Die Formulare Erfolgsplan und Finanzplan wurden um wohnungswirtschaftliche Positionen ergänzt.

Auf Grund des vom Gesellschafter vorgegebenen Planungszeitpunktes können sich infolge neuer Erkenntnisse, gesetzlicher Änderungen oder einer anderen Beschlusslage in den Gesellschaftsgremien Änderungen ergeben, die dann in einer entsprechenden Planfortschreibung zu berücksichtigen wären. Ausgangslage für die Fünfjahresplanung ist die Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2022 auf der Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Erkenntnisse aus dem Wirtschaftsjahr 2021.

Im Erfolgsplan für das Jahr 2022 und bei der darauf aufbauenden Entwicklung der Erfolgslage für die Jahre bis 2025 (5-Jahresplanung) wurde für diese genannten Jahre von Jahresüberschüssen ausgegangen. Diese Jahresüberschüsse sollen zum Großteil für die Eigenkapitalfinanzierung der aktivierungspflichtigen Investitionsmaßnahmen (Modernisierungs- und Neubauvorhaben) eingesetzt und somit in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Auch sind Gewinnabführungen an den Gesellschafter vorgesehen.

Entsprechend den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung sind ergänzende Angaben in den Vorbericht zur Wirtschaftsplanung 2022 der kommunalen Unternehmen aufzunehmen, die nachstehend dargestellt sind. Der Vorbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Planungszeitraum. Er enthält ferner einen Ausblick auf die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Planung und wichtiger Planungskomponenten innerhalb des Planungszeitraumes.

Erläuterungen gemäß § 21 (1) EigVO M-V

1. Entwicklung der wichtigsten Erträge und Einzahlungen sowie der Aufwendungen und Auszahlungen

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow wurde im Jahr 1991 als kommunales Unternehmen mit dem Ziel der dauerhaften Versorgung der Bevölkerung Güstrows mit zeitgemäßem Wohnraum zu angemessenen Preisen gegründet.

Bei Gesellschaftsgründung 1991 wurden durch die Kommune rd. 5.200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in die Gesellschaft eingebracht. Im Jahr 1993 erfolgte durch Beschluss der Stadtvertretung die Einbringung weiterer Wohnungsbestände, darunter sämtliche rd. 580 sogenannter Wendewohnungen, die sich bis dahin im Eigentum der Stadt befanden. Die Bauausführung und Fertigstellung dieser Bestände erfolgte nach der Wende im Wesentlichen nach DDR-Standard in den Jahren 1990 bis 1992 auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten, ohne die vor der Wende übliche staatlich subventionierte Preisgestaltung. Die auf den eingebrachten Wohnungsbeständen lastenden Verbindlichkeiten wurde dabei vertraglich von der Gesellschaft übernommen.

Der bei Gesellschaftsgründung übernommene Wohnungsbestand war vollständig unsaniert, befand sich in einem nicht zeitgemäßen Zustand und war mit erheblichen Altschulden belastet. Die Wendewohnungen wurden vollständig mit Kapitalmarktmitteln in DM-Währung finanziert. Im Rahmen der Altschuldenregelung erfolgte für die Nichtwendebauten eine Entlastung bis auf einen Restbetrag von 150,00 DM je m² Wohnfläche, die beim Unternehmen verblieben. Bei den Wendebauten erfolgte lediglich eine Teilentlastung in Höhe von 850,00 DM je m² Wohnfläche, sodass die diesen Betrag übersteigenden Kreditbelastungen beim Unternehmen verblieben.

Außerdem wurden bislang 232 Wohnungen in Neubauten mit zeitgemäßem Standard in den Jahren 1993 bis 1999 sowie in den Jahren ab 2013 errichtet. So erfolgte in den Jah-

ren 2016, 2018 und 2020 die Fertigstellung von 4 Neubauvorhaben in der Innenstadt mit insgesamt 30 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

Weiterhin hat die Gesellschaft im Jahr 1997 ein auf Grund einer Firmeninsolvenz an die Stadt zurückgefallenes nicht fertiggestelltes, defizitäres Gewerbeobjekt von der Stadt in der Haselstraße 2 übernommen und vollständig saniert.

In den Jahren 2002 bis 2012 hat die Gesellschaft zur Marktbereinigung und Reduzierung des Leerstandes im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 13 Objekte mit insgesamt 451 WE vollständig zurückgebaut.

Der Wohnungsbestand hat sich per 31.12.2020 gegenüber dem Stand des Vorjahres durch den Ankauf einer Wohnung und einer Gewerbeeinheit von der GIG (ehemalige Stadtteil- und Hausmeisterbüros), die Umwandlung von zwei Gewerbeeinheiten in Wohnungen, die Zusammenlegung von zwei Wohnungen sowie die Fertigstellung von 5 Neubauwohnungen wie folgt verändert:

Wohnungen:	4.410	(Vorjahr 4.403)
Gewerbeeinheiten:	42	(Vorjahr 47)

Bei der Entwicklung der Mieterträge sind wir in den kommenden Jahren von einem leichten Anstieg ausgegangen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und aus Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Weiterhin sollen in den kommenden Jahren die bereits begonnenen Mietanpassungen bei Bestandsmieten im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens fortgeführt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, auch in den kommenden Jahren in bedarfsgerechte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem differenzierten Preisniveau zu investieren. Die vorgesehenen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen zur Stabilisierung der derzeitigen Leerstandsquote und somit zur Verbesserung bzw. Stabilisierung der Ertragslage des Unternehmens beitragen.

Schwerpunkt für das Sanierungs- und Instandsetzungsprogramm im kommenden Jahr bildet wie im Vorjahr das Wohngebiet Nordstadt/Distelberg.

Im Planungsjahr 2022 sind u. a. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Haselstraße an zwei Wohngebäuden vorgesehen. Hier sollen die Gebäudehülle

mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und die Balkone saniert werden. Auch sind in den Wohnungen bzw. im Treppenhaus Sanierungen und Erneuerungen an den Versorgungsleitungen vorgesehen. Weiterhin sollen in 2 Wohngebäuden in der Niklotstraße die Elektrostrangsaniierungen durchgeführt werden.

Wesentliche Aufwandspositionen sind neben den vorstehend erläuterten größeren Instandsetzungen auch die laufende Instandhaltung sowie die vermietungsbedingte Instandsetzung im Rahmen der Neuvermietung.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind als wesentliche Kostenpositionen die Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die Tochtergesellschaft GIG sowie die sächlichen Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Bei den Zinsaufwendungen sind die Fremdkapitalzinsen für in den Vorjahren aufgenommenen Darlehen bei Kreditinstituten (Modernisierungskredite, Altschulden und Wende-baukredite) und sonstigen Kreditgebern enthalten. Hier ist eine Reduzierung dieser Aufwandspositionen durch Umfinanzierung nach Auslauf der Zinsbindungsfristen erreicht worden, welches sich in den Folgejahren entsprechend aufwandsmindernd auswirken wird.

Einzelheiten zu den wesentlichen Aufwands- und Ertragspositionen sind auch den Erläuterungen zum Erfolgsplan 2022 zu entnehmen.

2. Entwicklung der Jahresergebnisse

Im Planungsjahr sowie in den folgenden Jahren ist die Erzielung von Jahresüberschüssen, die zur Finanzierung von Investitionen, insbesondere für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen und Neubauinvestitionen sowie zur Ausschüttung an den Gesellschafter verwendet werden sollen, vorgesehen. Für das Planungsjahr 2022 ist ein Jahresgewinn in Höhe von rd. 1.996 T€ ausgewiesen.

Die im Erfolgsplan ausgewiesene Gewinnausschüttung an den Gesellschafter für das Planungsjahr 2022 ist analog zum Vorjahr in Höhe von 250 T€ geplant.

3. Entwicklung der Salden aus Ein- und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Die Ein- und Auszahlungen des jeweiligen Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergeben im Planungszeitraum einen Mittelzufluss, der abhängig ist von der Höhe der Abschreibungen, der Zu- bzw. Abnahme der Rückstellungen und der Auflösung der Sonderposten zum Anlagevermögen.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ergibt einen Mittelabfluss. Nähere Erläuterungen zu den geplanten Investitionen sind dem folgenden Abschnitt 4 sowie den einzelnen Investitionsübersichten zu entnehmen.

Aus der Finanzierungstätigkeit ist ebenfalls ein Mittelabfluss zu verzeichnen, der sich aus der vorgesehenen Gewinnabführung sowie der planmäßigen Tilgung der nachstehend aufgeführten Verbindlichkeiten (Stand 31.12.2020) gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (einschl. Landesförderinstitut und Darlehen des Gesellschafters zur Neubaufinanzierung) ergibt:

Altschulden	rd. 10.271 T€
Wendebaukredite	rd. 10.422 T€
Investitionskredite	rd. 15.259 T€
Andere Kreditgeber (LFI)	rd. 21.423 T€

Gegenüber vergleichbaren Wohnungsunternehmen sind die Kreditverbindlichkeiten relativ hoch, was jedoch im Wesentlichen auf die Übernahme der Wendebauten von der Stadt Güstrow und der damit auch nach der hierfür gewährten Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfegesetz beim Unternehmen verbliebenen hohen Verbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Die kontinuierliche Reduzierung der Unternehmensverschuldung und Stärkung der Eigenkapitalquote hat seit Jahren unternehmensstrategische Priorität. Hierfür wurden bzw. werden u. a. folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Reduzierung der Nettoneuverschuldung durch verstärkten, aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu erwirtschaftenden Eigenkapitaleinsatz bei der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen.

- Ablösung von KfW-Darlehen in den vergangenen Jahren jeweils nach Ende der Zinsbindungsfristen ohne Zahlung einer Kapitalmarktentschädigung.
- Teilablösung (Sondertilgungen) von Kapitalmarktdarlehen jeweils zum Ende der Zinsbindungsfristen sowie Umschuldungen unter Ausnutzung der aktuell günstigen Kapitalmarktkonditionen

Die Höhe der Sondertilgungen von KfW- und Kapitalmarktdarlehen sowie Darlehen des Landesförderinstituts beträgt bislang rd. 15.540 T€.

4. Erläuterung der Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage in den folgenden Wirtschaftsjahren

Im Investitionsprogramm des Planungsjahres 2022 sind die Planungs- und Bauvorbereitungskosten für ein Neubauvorhaben im „Stahlhof“ enthalten. Die Wohnungsgesellschaft hat hier Interesse am Ankauf und der Neubebauung des Baufeldes 10a und 10b. In der Investitionsplanung sind zunächst Aufwendungen für den Ankauf der Fläche sowie Planungskosten enthalten. Diese sollen aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert werden.

Auch ist die Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze im Bereich der Voßstraße sowie die Anschaffung erforderlicher BGA geplant. Diese beiden Maßnahmen sollen ebenfalls mit Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert werden.

Zu den einzelnen Investitionsmaßnahmen 2022 sind Investitionsübersichten beigelegt.

5. Angaben zu Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

Für die in der Investitionsplanung 2022 enthaltenen Maßnahmen sind keine Kreditneuaufnahmen geplant. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Gesellschaft.

6. Angaben zu Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit

Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wurden nicht aufgenommen. Auf der Grundlage der Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre ist eine derartige Kreditaufnahme aus heutiger Sicht nicht vorgesehen.

Zwischen der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH und der Tochtergesellschaft GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH wurde mit Datum vom 23.12.2005 ein Darlehensrahmenvertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt grundsätzliche Konditionen und Laufzeit von eventuell zur Verfügung gestellten Geldbeträgen durch die WGG an die GIG. Dieser Darlehensrahmenvertrag ist bislang durch die GIG noch nicht in Anspruch genommen worden. Dieses ist auch im Planungszeitraum nicht zu erwarten.

7. Entwicklung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zusammen aus dem Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag, der Kapitalrücklage und den Gewinnrücklagen. In den Gewinnrücklagen sind die gesellschaftsvertragliche Rücklage, die Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG und § 17 Abs. 4 DMBilG sowie die anderen Gewinnrücklagen und der Gewinnvortrag enthalten.

Die Höhe des Eigenkapitals beträgt per 31.12.2020 = rd. 74.754 T€, das entspricht einer Eigenkapitalquote von 53 %. Die Eigenkapitalquote ist angemessen und entspricht den Verhältnissen in der Wohnungswirtschaft.

Die Eigenkapitalquote hat sich in den vergangenen Wirtschaftsjahren ständig erhöht. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung fortsetzt.

8. Entwicklung der Sonderposten

In der Bilanz des Unternehmens ist der Sonderposten Investitionszulage ausgewiesen. Die planmäßige Auflösung des Sonderpostens in Höhe von rd. 73 T€ wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

9. Entwicklung der Rückstellungen

Es sind sonstige Rückstellungen ausgewiesen, die für unterlassene Instandhaltung, für Kosten der Hausbewirtschaftung, für die Archivierung von Geschäftsunterlagen, für Prüfungskosten und Betriebsprüfung, für Steuerberatkungskosten und Prozessrisiken gebildet wurden. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung wird für alle Rückstellungen die Höhe anhand von Inanspruchnahmen, Auflösungen bzw. Zuführungen ermittelt.

Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gem. § 21 (1) EigVO M-V in €

1. Wichtigste Erträge	2020	2021	2022 (Planjahr)	2023	2024	2025
Sollmieten abzüglich Erlöschmälerungen	15.414.700	15.383.200	15.610.000	15.620.000	15.630.000	15.790.000
Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnung	5.968.400	5.800.000	6.100.000	6.150.000	6.200.000	6.250.000
Wichtigste Einzahlungen						
Zuschüsse für Modernisierungsmaßn.	-	1.120.000	-	-	-	-
Wichtigste Aufwendungen						
Aufwendungen für Instandhaltung	6.833.400	6.300.000	6.800.000	7.400.000	7.000.000	7.000.000
Aufwendungen für Betriebskosten	5.596.800	5.750.000	5.800.000	5.850.000	5.900.000	5.950.000
Aufwendungen der Geschäftsversorgung	2.277.700	2.480.000	2.590.000	2.670.000	2.750.000	2.815.000
Abschreibungen	2.973.800	3.037.800	2.906.200	2.904.600	3.401.300	3.546.000

Zinsaufwendungen	1.486.700	1.424.100	1.326.000	712.400	677.400	641.200
Wichtigste Auszahlungen						
Sachanlagevermögen	892.000	4.862.000	629.000	3.669.000	3.669.000	19.000
Tilgung von Krediten	2.087.000	2.171.000	2.217.000	2.353.000	2.362.000	2.346.000
2. Jahresergebnis	2.454.900	1.941.500	1.995.800	1.952.200	1.815.100	1.764.100
3. Saldo der Ein- und Auszahlungen aus						
a) laufender Geschäftstätigkeit	8.321.000	5.999.000	5.722.000	5.100.000	5.396.000	5.458.000
b) Investitionstätigkeit	-769.000	-4.840.000	-613.000	-3.661.000	-3.661.000	-12.000
c) Finanzierungstätigkeit	-3.824.000	-2.725.000	-3.793.000	-3.315.000	-3.289.000	-3.237.000
4. Investitionen						
Modernisierungen	129.400	4.831.000	100.000	0	0	0
Neubau	644.100	0	300.000	3.650.000	3.650.000	0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	9.500	11.000	19.000	19.000	19.000	19.000
5. Kredite für Investitionen	36.683.200	35.129.000	33.545.700	31.844.900	30.148.900	30.148.900
6. Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000
Kapitalrücklage	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700
Gewinnrücklagen	62.438.400	64.438.400	66.128.400	67.868.400	69.568.400	71.128.400

7. Sonderpos- ten Investi- tionszulage	2.207.400	2.134.300	2.061.200	1.988.100	1.915.000	1.841.900
8. Rückstel- lungen						
unterlassene Instandhaltung	1.640.000	890.000	880.000	870.000	860.000	850.000
Kosten Hausbe- wirtschaftung	193.800	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000
Kosten der Ar- chivierung	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500

Erläuterungen gemäß § 21 (2) EigVO M-V

1. Einschätzung der Geschäftsführung zur dauernden Leistungsfähigkeit

Die dauernde Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ist durch die Erzielung von angemessenen Jahresüberschüssen gegeben. Diese Jahresüberschüsse sollen zur Finanzierung von Investitionen, insbesondere für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen und Neubaulinvestitionen sowie zur Ausschüttung an den Gesellschafter verwendet werden.

Auch zeigt die Entwicklung des Finanzmittelfonds, dass jederzeit ein positiver Finanzmittelfonds ausgewiesen wird.

Die Eigenkapitalausstattung ist angemessen, bestandsgefährdende Risiken im Planungszeitraum konnten nicht identifiziert werden.

2. Darstellung der Finanz- und Leistungsbeziehungen zur Gemeinde

In der Wirtschaftsplanung für 2022 und auch in der Planung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist eine Gewinnausschüttung an die Barlachstadt Güstrow als Gesellschafter der WGG vorgesehen. Die Höhe der Gewinnausschüttung wurde für die kommenden Wirtschaftsjahre in Höhe von 250 T€ jährlich geplant.

Weiterhin hat die Barlachstadt Güstrow in den Vorjahren zinslose Darlehen zur Mitfinanzierung von Bauvorhaben der Gesellschaft sowie zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Städtebauförderung, die über den treuhänderischen Sanierungsträger der Barlachstadt Güstrow ausgereicht wurden, gewährt. Die Darlehen sind durch Grundschulden besichert. Lieferungen, Leistungen und Kredite im Verhältnis zur Gemeinde werden gemäß § 12 Abs. 5 EigVO M-V angemessen vergütet.

Die Höhe der Tilgungsleistungen im Jahr 2021 beträgt 20.834,36 €. Auch erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016 eine Sondertilgung eines Darlehens des Gesellschafters für die Mitfinanzierung des Neubauvorhabens Bärstammweg 44-47 in Höhe von rd. 103 T€, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten entsprechend reduziert haben.

Nachfolgend eine Übersicht über die Darlehen der Barlachstadt Güstrow mit entsprechender voraussichtlicher Höhe der Restschuld am 31.12.2021:

Objekt	Restschuld am 31.12.2020	vorläufiger Abgang durch Tilgung in 2021	vorläufige Restschuld am 31.12.2021
1027/103/488 Mühlenstraße 17	10.538,39 €	3.134,62 €	7.403,77 €
1440/286 Mühlenstraße 18/19	4.781,81 €	684,07 €	4.097,74 €
1501/701 Buchenweg 5-15	132.935,87 €	5.112,92 €	127.822,95 €
1501/702 Buchenweg 5-15	141.257,63 €	5.432,99 €	135.824,64 €
1503/701 Niklotstr. 1b/ Kessinerstr. 12-14	40.282,64 €	1.491,95 €	38.790,69 €
1508/701 Kessinerstr. 10-11/ 15-16	30.522,16 €	1.090,07 €	29.432,09 €
1907/103/247 Lange Str. 5	66.397,16 €	3.887,74 €	62.509,42 €
Gesamtsumme	426.715,66 €	20.834,36 €	405.881,30 €

3. Planansätze jahresübergreifender Verträge

Jahresübergreifende Verträge bestehen insbesondere in den Verträgen für die Geschäftsbesorgung der Muttergesellschaft Wohnungsgesellschaft Güstrow durch die Tochtergesellschaft GIG. Hier sind Kosten für die Geschäftsbesorgung im Wirtschaftsjahr 2022 in Höhe von 2.590 T€ geplant.

Verpflichtungen aus jahresübergreifenden Verträgen mit mehr als 5 % des Gesamtaufwandes des jeweiligen Jahres bestehen derzeit nicht mit Ausnahme der vorstehend erläuterten Vertragsbeziehungen.

4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung über den Planungszeitraum hinaus

Auch in den kommenden über den Planungszeitraum 2025 hinausgehenden Jahren geht die Geschäftsführung von einer in etwa gleichbleibenden Entwicklung der Aufwendungen und Erträge sowie von einem Jahresergebnis in bisheriger Höhe aus.

Güstrow, den 29.10.2021

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH



Frahm

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	22.523
Gesamtbetrag der Aufwendungen	20.527
Jahresergebnis	1.996

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.417
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.695
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.722

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	16
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	629
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-613

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	3.793
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-3.793

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.316
----------------------------------------------------	-------

Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0
--------------------------------------------------------------	---

Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	0
------------------------------------------------------------	---

In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	1,00
----------------------------------------------------------------------	------

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.711
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020	74.754
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021 voraussichtlich	76.444
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2022 voraussichtlich	78.184

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Erfolgsplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	21.506	21.313	21.838	21.898	21.958	22.168
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-267	-25	-100	-100	-100	-100
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	767	495	596	595	584	584
5 Materialaufwand	12.478	12.148	12.699	13.349	12.999	13.049
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.478	12.148	12.699	13.349	12.999	13.049
6 Personalaufwand	0	0	0	0	0	0
a) Löhne und Gehälter	0	0	0	0	0	0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0	0	0	0	0	0
- davon für Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
7 Abschreibungen	2.974	3.038	2.906	2.905	3.401	3.546
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.974	3.038	2.906	2.905	3.401	3.546
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	73	73	73	73	73	73
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	2.629	2.971	3.121	3.161	3.241	3.345
10 Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
11 Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	120	22	16	8	8	7
12 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des	0	0	0	0	0	0
13 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	0	0	0	0	0
14 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
15 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.487	1.424	1.326	712	677	641
16 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24	0	19	39	34	31
17 Ergebnis nach Steuern	2.610	2.297	2.352	2.308	2.171	2.120
18 sonstige Steuern	355	356	356	356	356	356
19 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.255	1.941	1.996	1.952	1.815	1.764
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag	0	0	0	0	0	0
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag	0	0	0	0	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	5	1	6	2	5	4
Einstellung in die Rücklagen	2.000	1.690	1.740	1.700	1.560	1.510
Entnahme aus den Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung an die Gemeinde	250	250	250	250	250	250
Ausgleich durch die Gemeinde	0	0	0	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2022 der WGG - Stand September 2021

1. Umsatzerlöse

- Sollmieten für Wohn- und Gewerbeobjekte, Garagen und Stellplätze auf der Grundlage 2021 ermittelt	16.105.000,00 €
- Erlösschmälerungen wegen Leerstands auf der Grundlage Sept. 2020 bei leicht steigender Leerstandsquote ermittelt	-495.000,00 €
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres	6.100.000,00 €
- Erlöse aus Sondereinrichtungen, Betreuungspauschalen, Pächterlöse und sonstigem	125.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesamt:</i>	21.835.000,00 €

- Einnahmen aus Erbbauzinsen, Wegerente und sonstigem	2.900,00 €
<i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gesamt:</i>	2.900,00 €

Umsatzerlöse insgesamt: 21.837.900,00 €

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen

- Differenz zwischen den angefallenen Betriebs- und Heizkosten des laufenden Jahres und den Abrechnungsergebnissen der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres	-100.000,00 €
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

4. Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.000,00 €
- Erträge aus Versicherungsleistungen	100.000,00 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.000,00 €
- Zuschreibungen im Anlagevermögen	400.000,00 €
- verschiedene sonstige Erträge	80.000,00 €
	595.000,00 €

5. Materialaufwand

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

- Aufwendungen für Instandhaltung (darin enthalten Instandhaltungsleistungen der GIG)	6.800.000,00 €
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------

- Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (darin enthalten Hauswartleistungen, Gerätemiete, Abrechnungsgskosten GIG)	5.800.000,00 €
- übrige Aufwendungen (Vertriebskosten Vermietung, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen und Räumungs- klagen, Betreuungspauschalen)	95.000,00 €
- Aufwendungen für den Kauf von Rauchwarnmeldern	3.600,00 €
	12.698.600,00 €

7. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Berechnung der Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung gemäß DMBiG unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsdauer. (Grundlage Abschreibungsplan 2021 und voraussichtliche Aktivierung von Investitionen des Jahres 2022)

- auf Grundstücke mit Wohnbauten (lineare AfA, AfA auf Neubau- und Modernisierungsobjekte)	2.702.300,00 €
- außerplanmäßige Abschreibung auf Grund der Ertragswert- ermittlung	100.000,00 €
- auf Grundstücke mit Geschäftsbauten	94.300,00 €
- auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.600,00 €
	2.906.200,00 €

8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V

- Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	73.100,00 €
--------------------------------------------------	--------------------

9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen	100.000,00 €
- Verbandsbeiträge, sonstige Beiträge	21.000,00 €
- Kosten des Zahlungsverkehrs inkl. Verwarentgelte	37.000,00 €
- Prüfungs-, Beratungs- und Anwaltskosten	52.000,00 €
- Kosten des Aufsichtsrates (Aufwandsentschädigungen)	11.000,00 €
- Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Gemeinschaftspflege	155.000,00 €
- Aufwendungen für Werbemaßnahmen (Mieterticket)	6.000,00 €
- sonstige Verwaltungskosten	149.000,00 €
- Kosten der Geschäftsbesorgung	2.590.000,00 €
	3.121.000,00 €

11. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

- gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis

der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2022 der GIG)

16.000,00 €

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern (gemäß Zinsplanung für 2022)

- DKB Rostock

923.500,00 €

- LFI / Sonstige

401.700,00 €

- Darlehen des Gesellschafters

800,00 €

1.326.000,00 €

16. Steuern vpm Einkommen und vom Ertrag

- Körperschaftsteuer und Solizuschlag lt. Planung Steuerberater für 2022

18.400,00 €

18. Sonstige Steuern

- Grundsteuern

356.000,00 €

19. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

1.995.800,00 €

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Finanzplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	2.255	1.942	1.996	1.952	1.815	1.764
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.524	2.738	2.506	2.505	3.001	3.146
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	767	-10	-17	12	-16	-13
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-73	-73	-73	-73	-73	-73
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	389	-22	-16	-8	-8	-7
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.024	0	0	0	0	0
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-49	0	0	0	0	0
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.484	1.424	1.326	712	677	641
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0	0	0	0	0
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0	0	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0	0	0	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0	0	0	0	0
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.321	5.999	5.722	5.100	5.396	5.458
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0	0	0	0	0
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-892	-4.862	-629	-3.669	-3.669	-19
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0	0	0	0	0
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0	0	0	0	0
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0	0	0	0	0
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Finanzplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
26 Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen (+)	120	22	16	8	8	7
27 Erhaltene Zinsen (+)	3	0	0	0	0	0
28 Erhaltene Dividenden (+)	0	0	0	0	0	0
29 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-769	-4.840	-613	-3.661	-3.661	-12
30 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0	0	0	0	0
31 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0	0	0	0	0
32 Auszahlungen an den Gesellschafter (-)	-250	-250	-250	-250	-250	-250
33 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0	0	0	0	0
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
34 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-2.087	-2.171	-2.217	-2.353	-2.362	-2.346
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-2.087	-2.171	-2.217	-2.353	-2.362	-2.346
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
35 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	1.120	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	1.120	0	0	0	0
36 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
37 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
38 Gezahlte Zinsen (-)	-1.487	-1.424	-1.326	-712	-677	-641
39 Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
40 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.824	-2.725	-3.793	-3.315	-3.289	-3.237
41 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.728	-1.566	1.316	-1.876	-1.554	2.209
42 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	7.935	5.961	4.395	5.711	3.835	2.281
43 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.663	4.395	5.711	3.835	2.281	4.490
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.663	4.395	5.711	3.835	2.281	4.490
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	0	0	0	0	0	0

Erläuterungen zum Finanzplan 2022 der WGG - Stand September 2021

1. Periodenergebnis

Jahresüberschuss gemäß Erfolgsplan 2022 1.995.800,00 €

2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

gemäß Abschreibungsplanung für 2022 2.906.200,00 €
abzüglich Zuschreibungen für 2022 400.000,00 €
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2022) 2.506.200,00 €

3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen

Auflösung sonstiger Rückstellungen 17.000,00 €

4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge

Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage 73.100,00 €

5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions-oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind

Forderung gegenüber der GIG aus Gewinnabführung 16.000,00 €

8. Zinsaufwendungen/Zinserträge

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern gemäß Zinsplanung für 2022
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2022) 1.326.000,00 €

19. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen

Neubaukosten sowie Anschaffung von BGA
gemäß Investitionsplanung 2022 629.000,00 €

26. Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen

gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2022 der GIG) 16.000,00 €

32. Auszahlungen an den Gesellschafter

Gewinnausschüttung an die Barlachstadt gemäß Erfolgsplan 250.000,00 €

34. Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten

planmäßige Tilgungen gemäß Tilgungsplan 2022 2.217.000,00 €

38. Gezahlte Zinsen

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen
Kreditgebern gemäß Zinsplanung für 2021
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2022) 1.326.000,00 €

41. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds

Abnahme der flüssigen Mittel 1.315.900,00 €

42. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode

Saldovortrag (Anfangsbestand der flüssigen Mittel) 4.395.000,00 €

43. Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Endbestand nach Berücksichtigung der vorstehend
erläuterten Zu- und Abnahme der flüssigen Mittel
im Planjahr 5.710.900,00 €

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	8.036	31	629	3.669	3.669	19	19
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	8.036	31	629	3.669	3.669	19	19
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-8.036	-31	-629	-3.669	-3.669	-19	-19
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	8.036	31	629	3.669	3.669	19	19
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Neubau Stahlhof		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Errichtung von Mietwohnungen für Familien in 2 Abschnitten inkl. Ankauf des Grundstückes						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / <u>nein</u>
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / <u>nein</u>
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / <u>nein</u>
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / <u>nein</u>
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	7.810	0	510	3.650	3.650	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	7.810	0	510	3.650	3.650	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-7.810	0	-510	-3.650	-3.650	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	7.810	0	510	3.650	3.650	0	0
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Errichtung Stellplatzanlage Voßstraße	Bereich:	entfällt				
Kurzbeschreibung:	Errichtung von Stellplätzen mit Erweiterung der Feuerwehrezufahrt und Entstehung einer Grünanlage						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	120	20	100	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	120	20	100	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-120	-20	-100	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	120	20	100	0	0	0	0
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Anschaffung von BGA		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Anschaffung von Einbauküchen für die Vermietung von Wohnungen und geringwertigen Wirtschaftsgütern						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / <u>nein</u>
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / <u>nein</u>
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / <u>nein</u>
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / <u>nein</u>
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	106	11	19	19	19	19	19
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	106	11	19	19	19	19	19
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-106	-11	-19	-19	-19	-19	-19
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	106	11	19	19	19	19	19
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Stellenübersicht

laufende Nummer	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2021		tatsächliche Besetzung am 30.06.2021		Anzahl und Bewertung 2022		Bemerkungen
		Anzahl	Tarif	Anzahl	Tarif	Anzahl	Tarif	
1	<u>Geschäftsführer</u>	1	AT	1	AT	1	AT	
Summe		1		1		1		

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Bilanz

Aktivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	126.743	128.496
2. technische Anlagen und Maschinen	0	0
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35	34
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	131	106
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0	0
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	467	323
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0
4. sonstige Ausleihungen	0	0
	127.376	128.959
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1	1
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5.718	5.985
3. fertige Erzeugnisse und Waren	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71	78
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2	3
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127	127
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
4. sonstige Vermögensgegenstände	133	361
III. Wertpapiere	0	0
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	11.663	7.935
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7	15
D. Aktive latente Steuern	0	0
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0	0
	145.096	143.461

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Bilanz

Passivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	3.100	3.100
II. Kapitalrücklage	6.941	6.941
III. Gewinnrücklage	62.438	60.238
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	20	39
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.255	2.431
B. Sonderposten		
I. Ertragszuschüsse	0	0
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.	0	0
2. Investitionszuschüsse	2.207	2.280
	<u>76.961</u>	<u>75.029</u>
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	0
2. Steuerrückstellungen	25	0
3. sonstige Rückstellungen	1.952	1.211
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.376	59.463
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	55.224	57.372
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.307	6.277
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.455	636
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	78	89
4. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	388	195
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	429	449
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	406	427
7. sonstige Verbindlichkeiten	7	24
davon aus Steuern	3	5
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
E. Rechnungsabgrenzungsposten	196	177
F. Passive latente Steuern	0	0
	<u>145.096</u>	<u>143.461</u>

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Gewinn- und Verlustrechnung

	2020	2019
1 Umsatzerlöse	21.506	21.008
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-267	303
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	840	701
5 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.478	11.725
6 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0	0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0	0
- davon für Altersversorgung	0	0
7 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.974	3.129
- davon außerplanmäßig	250	400
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0
- davon außerplanmäßig	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	0	0
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	2.629	2.579
10 Erträge aus Gewinnabführung	120	107
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	2
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
15 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.487	1.894
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24	7
16 Ergebnis nach Steuern	2.610	2.787
17 sonstige Steuern	355	356
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.255	2.431

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Finanzrechnung

	2020	2019
1 Periodenergebnis	2.255	2.431
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.524	2.829
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	767	45
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-73	-73
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	389	-489
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.024	-300
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-49	-2
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.484	1.893
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.321	6.334
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	4
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-892	-1.059
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0
22 Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
23 Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0
24 Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen (+)	120	107
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
26 Erhaltene Zinsen (+)	3	2
27 Erhaltene Dividenden (+)	0	0
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-769	-946
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-2.087	-2.044
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0
a) von der Gemeinde	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
36 Gezahlte Zinsen (-)	-1.487	-1.894
37 Gezahlte Ausschüttungen (-)	-250	-250
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.824	-4.188
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.728	1.200
40 Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)	0	0
41 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	7.935	6.735
42 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.663	7.935
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.663	7.935
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	0	0

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Anlagenübersicht

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Stand am 31.12.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchun-	Stand am 31.12.2020	kumulierter Stand am 31.12.2019	Zuschreibun-	Abschreibun-	Umbuchun-	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2020	außerplan-	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2020
		im Jahr 2020	im Jahr 2020	gen im Jahr 2020			gen im Jahr 2020	gen im Jahr 2020	gen im Jahr 2020		gen im Jahr 2020		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sachanlagen	220.254	883	86	0	221.051	91.617	450	2.973	0	94.141		128.637	126.910
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	219.490	759	85	489	220.653	90.993	450	2.965	400	93.909	0	128.497	126.744
technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	258	10	1	0	267	224	0	8	0	232	0	34	35
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	506	114	0	-489	131	400	0	0	-400	0	0	106	131
Finanzanlagen	323	144	0	0	467	0	0	0	0	0	0	323	467
Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	323	144	0	0	467	0	0	0	0	0	0	323	467
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	220.577	1.027	86	0	221.518	91.617	450	2.973	0	94.141	0	128.960	127.377

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2020	31.12.2019	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71	78	43
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	63	76	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	2	2	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	6	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127	127	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	127	127	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
Forderungen gegen die Gemeinde	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	134	361	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	134	361	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
Summe	332	566	43

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2020	31.12.2019	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.952	36.992	35.952	Grundsschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.064	1.045	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4.554	4.478	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	30.334	31.470	0	-
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.423	22.471	21.423	Grundsschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.088	1.046	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4.492	4.465	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	15.843	16.959	0	-
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.307	6.277	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.307	6.277	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130	121	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	130	121	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.325	515	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.247	426	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	78	89	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	429	449	429	Grundsschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	23	23	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	79	82	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	327	345	0	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	388	195	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	388	195	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
sonstige Verbindlichkeiten	7	24	0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7	24	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
Summe	65.961	67.044	57.804	

Anhang zum 31. Dezember 2020
der
Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)
Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Güstrow

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Gleviner Straße 30 in 18273 Güstrow und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Reg. Nr. HRB 3792.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsansätze

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Zugänge bei den Wohnungsgrundstücken nach dem 01.07.1990 sind zu den tatsächlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei in die Herstellungskosten auch Fremdkosten des Tochterunternehmens einbezogen wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtlich wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten	50 und 80 Jahre
- Garagen	10 Jahre
- Außenanlagen	9-19 Jahre
- Geschäftsbauten	50 Jahre
- Geschäftsausstattungen	5-11 Jahre

Für die Berechnung der linearen Abschreibungen wurde bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt. Bei Wohngebäuden, die am 01.07.1990 älter als 60 Jahre waren, wurde die Restnutzungsdauer auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt. Für Neubauten, die ab dem Jahr 2016 fertiggestellt wurden, beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre.

Zuschreibungen wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auf der Grundlage einer durchgeführten Ertragswertermittlung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 250,00 (netto) bis € 1.000,00 (netto) werden in einem Sammelposten erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 250,00 (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam gebucht.

Der Bilanzposten Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter beinhaltet eine bebaute Teilfläche auf der Grundlage eines bereits in 1999 geschlossenen Erbbaurechtsvertrages.

Finanzanlagen

Die Gesellschaft besitzt Anteile in Höhe des bei der Tochtergesellschaft eingebrachten Kapitals von T€ 487.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die gegenüber Mietern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020 noch abzurechnenden Betriebskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt in Höhe der abrechenbaren Kosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zur Berücksichtigung von Leerständen und anderen Ausfallrisiken.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825%).

Bilanzposten	Aktive Differenzen (in T€)	Passive Differenzen (in T€)
Grundstücke		1.469
Anteile an verb. Untern.	16	
Verbindlichkeiten	23	

Insgesamt hat sich ein passiver Saldo (T€ 1.430) ergeben. Ein Ausweis von passiven latenten Steuern erfolgt nicht, da insgesamt ausreichend verrechenbare Verlustvorträge (Mio. € 25) vorhanden sind. Wir haben die latenten Steuern unter Berücksichtigung des § 274 HGB und dem Rechnungslegungsstandard 18 (DRS 18) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. ermittelt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr. Ausnahmen bilden hier die Ratenzahlungen auf Forderungen aus Vermietung. Hiervon haben Forderungen in Höhe von T€ 8 (Vorjahr T€ 3) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

- externe Abrechnungskosten (Betriebskosten) von T€ 194
- unterlassene Instandhaltungen von T€ 1.640

Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 429 aus der Gewährung eines zinslosen Darlehens.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

- Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Vorjahr

- Erträge aus der Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen	T€ 62	T€ 50
- Erträge aus Zahlungseingängen auf in früheren Jahren ausgebuchten Forderungen	T€ 21	T€ 36

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr T€ 250 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Das Wertaufholungsgebot führte zu Zuschreibungen in Höhe von T€ 450.

Erträge und Aufwendungen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 41 (Vorjahr T€ 33). Außerdem sind in diesem Posten Entgelte von Banken für die Verwahrung des hingegebenen Kapitals in Höhe von T€ 30 (Vorjahr T€ 18) ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Bauverträgen in Höhe von T€ 756.

2. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Personalbestand

Im Geschäftsjahr war eine Geschäftsführerin tätig.

4. Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates der Gesellschaft betragen im Geschäftsjahr € 10.800.

5. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen T€ 20

6. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Wir verweisen hierzu auf den Lagebericht.

7. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.255 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von T€ 20

- eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von T€ 250 vorzunehmen
- einen Betrag in Höhe von T€ 2.000 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen
- und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von T€ 25 auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Organe

Geschäftsführerin der Gesellschaft ist Frau Ute Frahm, Ingenieurökonomin.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Wilfried Minich	Kaufmann Vorsitzender des Aufsichtsrates
Herr Hans-Georg Kleinschmidt	selbständiger Versicherungsfachmann stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Herr Kurt-Werner Langer	Dipl.-Ing. für Schiffsbetriebstechnik im Ruhestand
Herr Walter Kuhn	Diplomingenieur im Ruhestand
Herr Klaus Biener	selbständig
Frau Hanni Böttcher	Rentnerin
Herr Uwe Müller	Dozent

9. Haftungsverhältnisse

Das Haftungsverhältnis nach § 251 HGB für die Bestellung einer Grundschuld für ein Darlehen des Tochterunternehmens besteht nicht mehr.

E. Weitere Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung besitzt 100% aller Anteile in Höhe von T€ 50 an dem am 14.07.2005 gegründeten Tochterunternehmen GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in 18273 Güstrow, Gleviner Str. 30.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von T€ 120 erzielt. Am 22.09.2005 wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der am 14.02.2006 in das Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen

wurde. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2020 T€ 467.

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung bildet mit dem Tochterunternehmen einen Konzern. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wurde unter Anwendung des § 293 Abs. 1 HGB verzichtet.

Güstrow, 21.05.2021

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)
Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Ute Frahm
Geschäftsführerin