Beteiligungsbericht

2018

der Stadt

Wolmirstedt

Bericht 2018
über Beteiligungen der Stadt Wolmirstedt
an Unternehmen des öffentlichen und privaten Rechts

Inhalt		Seite
I.	Einleitung	2
II.	Beteiligung an wirtschaftlichen Unternehmen in privater Rechtsform	3
	Stadtwerke Wolmirstedt GmbH	3
	Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH	5
	Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH	7
III.	Sonstige Beteiligungen	9
IV.	Anhang	11 - 36
	Stadtwerke Wolmirstedt GmbH	10 - 23
	Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH	24 - 31
	Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH	32 - 36

I. Einleitung

Der Beteiligungsbericht zur Haushaltssatzung 2018 der Stadt Wolmirstedt stellt in aktuell und in kompakter und übersichtlicher Form die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Wolmirstedt dar.

Gemäß § 130 Abs. 2 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) ist mit dem Entwurf der Haushaltssatzung der Vertretung ein Bericht über die unmittelbare und mittelbare Beteiligung an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen Rechts und des Privatrechts, an denen die Kommune mit mindestens 5 v. H. beteiligt ist, vorzulegen. Die Anforderungen gemäß § 130 Abs. 2 S. 2 KVG LSA werden durch die in diesem Bericht getätigten Angaben zu den unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen mit einem Anteil der Stadt am Stammkapital von mind. 5 v. H. erfüllt.

Die Angaben über die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaften erfolgt jeweils mit Stand zum Redaktionsschluss. Unter II. werden die „Eckdaten der Beteiligungen" nochmals zusammengefasst. Darüber hinaus enthält der Beteiligungsbericht auch Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der berichtspflichtigen Unternehmen auf Basis der aktuellen und zum Redaktionsschluss vorliegenden festgestellten Jahresabschlüsse und Lageberichte der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen der Stadt Wolmirstedt. Zum Redaktionsschluss lagen von allen berichtspflichtigen Gesellschaften der Stadt festgestellte Jahresabschlüsse zum 31.12.2016 vor.

Der Beteiligungsbericht hat insbesondere Angaben über:

1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,

2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,

3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Kommune und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft für das jeweilige letzte Geschäftsjahr sowie im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer und

4. die Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 Buchst. a des Handelsgesetzbuches, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind, zu enthalten.

Im nachfolgenden Bericht werden die Beteiligungen der Stadt Wolmirstedt aufgezeigt.

II. Beteiligung an wirtschaftlichen Unternehmen in privater Rechtsform

Name des Unternehmens	**Stadtwerke Wolmirstedt GmbH**
Rechtsform	GmbH (privatrechtliche Form)
Gründungsjahr	1991
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der Fassung vom 23.08.2013
Handelsregister	HR B-Nr. 102425 beim Amtsgericht Stendal
Wirtschaftsjahr	= Kalenderjahr
Gegenstand des Unternehmens	Versorgung aller Kunden auf dem Gebiet der Stadt Wolmirstedt mit Energie (Strom, Gas, Wärme) sowie die Errichtung, der Erwerb und der Betrieb von Anlagen, die dieser Versorgung dienen (§ 2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag)
Wirtschaftliche Betätigung ?	Ja
Stammkapital	2.500.000 €
Beteiligungsverhältnisse	Am Stammkapital des Unternehmens sind beteiligt - die Stadt Wolmirstedt mit 50,6 % - Avacon AG mit 49,4 %
Besetzung der Organe 2016	Die Gesellschafterversammlung besteht aus jeweils einem Vertreter der Stadt Wolmirstedt und der Avacon AG. Gemäß § 131 (1) KVG LSA vertritt der Bürgermeister die Stadt. Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern. Für die Stadt Wolmirstedt gehören dem Aufsichtsrat an: - Martin Stichnoth - Hans-Jürgen Kirschner - Ingolf Meller (seit 31.03.2016) Die Geschäftsführung erfolgt durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Harald Luther.
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks (Stand 2016)	Stromversorgung Einwohner d. Versorgungsgebietes: 11.812 Versorgte Einwohner: ca. 11.600 Kundenzahl: 8.004 Hausanschlüsse: 3.081 MS-Netz: 60,1 km NS-Netz: 165,5 km Gasversorgung Einwohner d. Versorgungsgebietes: 11.812 Versorgte Einwohner: ca. 4.000 Kundenzahl: 1.669 Hausanschlüsse: 1.632 Mitteldruckleitung: 63,9 km Hauszuleitungen: 26,6 km

Name des Unternehmens	**Stadtwerke Wolmirstedt GmbH**
	<u>Fernwärmeversorgung</u> Einwohner d. Versorgungsgebietes: 11.812 Versorgte Einwohner: ca. 4.800 Kundenzahl: 124 Hausanschlüsse: 128 Rohrnetzlänge: 10,2 km
Grundzüge des Geschäftsverlaufes 2016	2016 / 2015 Umsatzerlöse 9.575 T€ / 9.429 T€ Jahresergebnis 917 T€ / 988 T€ Bilanzsumme 12.537 T€ / 12.666 T€ Eigenkapitalquote 60,5 % / 58,3 % Cashflow 1.589 T€ / 622 T€
Lage des Unternehmens	Die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens stellt sich als geordnet dar. Unter weiterhin schwierigen Marktbedingungen zeigt das abgelaufene Geschäftsjahr eine stabile Entwicklung auf Basis der strategischen Planung. Unerlässlich für das profitable Agieren und die Steigerung der Effizienz in jedem Geschäftsfeld ist die permanente Anpassung der Kostenstrukturen an sich verändernde Rahmenbedingungen.
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt	Gewinnabführungen an die Stadt - aus Wirtschaftsjahr 2014: 242.474 € - aus Wirtschaftsjahr 2015: 346.342 € - aus Wirtschaftsjahr 2016: 312.565 € Konzessionsabgaben an die Stadt - 2014: 313 T€ - 2015: 314 T€ - 2016: 315 T€ Zu Steuerzahlungen des Unternehmens an die Stadt werden mit Verweis auf das Steuergeheimnis keine Angaben gemacht.
Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer (ohne GF)	11 (Vorjahr 12)
Gesamtbezüge	Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2016 wurden i. H. v. 3.800 € gezahlt. Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gem. § 286 Abs. 4 HGB (Schutzklausel) verzichtet.

Name des Unternehmens	**Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH**
Rechtsform	GmbH (privatrechtliche Form)
Gegründet	1990
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der Fassung vom 24.01.2013
Handelsregister	HRB-Nr. 107049 beim Amtsgericht Stendal
Wirtschaftsjahr	= Kalenderjahr
Gegenstand des Unternehmens	Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung sowie Neubau von Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten aller Art, insbesondere solcher, die im Eigentum der Gesellschaft oder der Stadt Wolmirstedt stehen, sowie Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Stadt Wolmirstedt. (§ 2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag)
Wirtschaftliche Betätigung ?	Ja
Stammkapital	256.000 €
Beteiligungsverhältnisse	Die Stadt Wolmirstedt ist alleinige Gesellschafterin.
Besetzung der Organe 2016	In der Gesellschafterversammlung wird die alleinige Gesellschafterin Stadt Wolmirstedt gemäß § 131 (1) KVG LSA durch den Bürgermeister vertreten. Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern: - Dirk Hummelt - Waltraud Boenigk - Heinz Maspuhl - Hans-Dieter Frinken - Hans-Rüdiger Lautner Die Geschäftsführung erfolgt durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Thiede.
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks 2016	Bestand 1.633 Wohnungen 11 Gewerbeeinheiten 9 Garagen 172 Kfz-Stellplätze Auftragsverwaltung 4 Häuser mit insgesamt 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Investitionen 2016 (Schwerpunkte) - Umbau und Modernisierung des Hochhauses Julius-Bremer-Str. 6-7 - Modernisierung der Heizungsanlage, Dämmung des Gebäudesockels und Neugestaltung der Außenanlagen im Objekt Meseberger Str. 23-31 - Fertigstellung des Objektes Zentraler Platz 4 - Planungsbeginn für den Neubau von 33 Wohneinheiten in

Name des Unternehmens	**Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH**
	der Geschwister-Scholl-Str. 28-34 (Wohnpark „An den Ohreauen“) - Nachträgliche Erhebung von Beiträgen für den sogenannten Herstellungsbeitrag II in Höhe von T€ 185 - Bildung einer Rückstellung für Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 100 für die Erneuerung von Wasser- und Abwasserleitungen durch den WWAZ im Bereich Triftstraße
Geschäftsverlauf 2016	2016 2015 Umsatzerlöse 5.568,1 T€ 5.502,1 T€ Jahresergebnis 110 T€ 45 T€ Bilanzsumme 45.169 T€ 44.037 T€ Eigenkapitalrentabilität 0,48 % 0,2 % Eigenkapitalquote 50,3 % 51,3 % Anlagenintensität 93,0 % 92,4 %
Lage des Unternehmens 2016	Nach wie vor bestehen für das Unternehmen hohe Risiken durch - hohen Wohnungsleerstand: 320 WE (26,0 % des Gesamtbestandes per 31.12.2016 (Vorjahr: 26,8 %) - Belastungen aus Altschulden und Modernisierungskrediten - Miet- und andere Forderungsrückstände Mietforderungen in Höhe von 12,7 T€ (Vorjahr: 49,0 T€) sowie Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1,5 T€ (Vorjahr: 2,2 T€) wurden abgeschrieben. Unerlässlich für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes des Unternehmens ist die Konkretisierung der Strategien für die Ausrichtung der Bestände und die damit verbundenen weiteren Planungen.
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt	Nachdem bereits 2015 ein positives Jahresergebnis erwirtschaftet wurde, konnte diese Tendenz in 2016 weiterbeibehalten werden. Per Stadtratsbeschluss vom 28.09.2017 wurde der Verrechnung mit dem Verlustvortrag der Vorjahre zugestimmt. Für die Stadt bestehen Nachhaftungsverpflichtungen für Altschuldenkredite (Schuldenstand per 31.12.2016: 5.596 T€) Zu Steuerzahlungen des Unternehmens an die Stadt werden mit Verweis auf das Steuergeheimnis keine Angaben gemacht.
Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer (ohne GF)	12 (Vorjahr 13)
Gesamtbezüge	Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2015 wurden i. H. v. 3.780,00 € gezahlt. Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gem. § 286 Abs. 4 HGB (Schutzklausel) verzichtet.

Name des Unternehmens	**Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH**
Rechtsform	GmbH (privatrechtliche Form)
Gegründet	1994
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der Fassung vom 06.10.2014
Handelsregister	HR B-Nr. 107590 beim Amtsgericht Stendal
Wirtschaftsjahr	= Kalenderjahr
Gegenstand des Unternehmens	Vermietung und Verpachtung, die Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung sowie der Neubau von Baulichkeiten, die der Wohnungsversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Gesellschaft dienen, sowie Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. (§ 2 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag)
Wirtschaftliche Betätigung ?	Ja
Stammkapital	562.700 €
Beteiligungsverhältnisse	Am Stammkapital des Unternehmens sind beteiligt - Zielitz 68,2 % - Colbitz 13,7 % - Westheide 5,5 % - Wolmirstedt 5,4 % - Heinrichsberg 3,6 % - Loitsche 3,6 %
Besetzung der Organe 2016	In der Gesellschafterversammlung wird die Stadt gemäß § 131 (1) KVG LSA durch den Bürgermeister vertreten. Der Aufsichtsrat besteht aus 3 Mitgliedern: - Burkhard Rayling (Vorsitzender) - Doris Wesely - Annette Rettig Die Geschäftsführung erfolgt durch die Geschäftsführerin Frau Gabriele Helzel.
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks (Stand 2016)	Bestand 31 Häuser (Vorjahr 32) 497 Wohnungen (Vorjahr 525) 23 Garagen (Vorjahr 21) Investitionen 2016 - Instandhaltung und Modernisierung 206,2 T€ - Anlagen im Bau für Lange Straße 27b 109,0 T€ - Anlagen im Bau Friedensring 9 – 11 1.096,1 T€ - Straßenausbaubeiträge 0,7 T€

	Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH		
Geschäftsverlauf		2016	2015
	Umsatzerlöse	1.581,5 T€	1.705,9 T€
	Jahresergebnis	164,7 T€	155,2 T€
	Bilanzsumme	12.351,3 T€	10.328,8 T€
	Cashflow	812 T€	528 T€
	Eigenkapitalrentabilität	4,9 %	-4,8 %
	Eigenkapitalquote	27,3 %	31,1 %
	Anlagenintensität	83,1 %	89,6 %
Lage des Unternehmens	Nach wie vor bestehen für das Unternehmen hohe Risiken durch - hohen Wohnungsleerstand: 29,6 % des Gesamtbestandes per 31.12.2016 (Vorjahr: 32,0%) - Belastungen aus Altschulden und Modernisierungskrediten - Miet- und andere Forderungsrückstände 2016 mussten 17,9 T€ als uneinbringliche Forderungen ausgebucht werden (Vorjahr: 21,6 T€). Zum 31.12.2016 verblieben noch 26,1 T€ Forderungen aus Mieten (Vorjahr: 30,3 T€). Zusätzliche Risiken für die zukünftige Entwicklung resultieren aus weiterem Bevölkerungsrückgang und Konkurrenz auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Das bereits angewandte Controlling und Risikomanagement ist daher unbedingt weiterfortzuführen.		
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt	Der festgestellte Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung der Gesellschaft vorgetragen. Eine Ausschüttung an die Stadt erfolgt nicht. Die Stadt hat in Rechtsnachfolge der Gemeinden Farsleben und Glindenberg Bürgschaften für Modernisierungskredite übernommen (Schuldenstand 31.12.2016: 138,7 T€). Weiterhin bestehen Nachhaftungsverpflichtungen für Altschuldenkredite (Schuldenstand 31.12.2016: 106,0 T€) Zu Steuerzahlungen des Unternehmens an die Stadt werden mit Verweis auf das Steuergeheimnis keine Angaben gemacht.		
Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer (ohne GF)	3 (Vorjahr 3)		
Gesamtbezüge	Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2016 wurden i. H. v. 2.811,97€ gezahlt. Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gem. § 286 Abs. 4 HGB (Schutzklausel) verzichtet.		

III. Sonstige Beteiligungen

Die Stadt Wolmirstedt ist weiterhin mit einem Anteil von unter 5 v. H. an der Kommunalen IT-UNION e.G. (KITU) mit Sitz in Magdeburg beteiligt.

Darüber hinaus ist die Stadt Wolmirstedt Mitglied im Zweckverband Technologiepark Ostfalen (TPO) und im Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ).
Die Information zu aktuellen Themen dieser Verbände erfolgt durch die Vertreter der Stadt Wolmirstedt beispielsweise in Form einer mündlichen Berichterstattung in den Sitzungen des Stadtrates oder durch Erarbeitung entsprechender Vorlagen für die Behandlung in den jeweiligen Gremien.

Stadtwerke Wolmirstedt GmbH

Elektrizitätsverteilung

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	145.237,12	160.546,40
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.447,63	42.447,63
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.856.609,00	2.613.882,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.456,48	26.782,00
	2.924.513,11	2.683.111,63
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.517.570,40	1.517.570,40
	4.587.320,63	**4.361.228,43**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	271.432,64	151.429,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	89.838,19	80.367,46
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(5.915,78)	(5.914,99)
	361.270,83	231.797,33
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	593.979,95	1.239.297,49
	955.250,78	**1.471.094,82**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**4.957,87**	**8.527,80**
D. Aktive latente Steuern	**48.703,91**	**42.826,91**
	5.596.233,19	**5.883.677,96**

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. Zugeordnetes Eigenkapital	**3.714.341,79**	**4.011.011,13**
B. Empfangene Ertragszuschüsse	**156.073,48**	**242.165,16**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	183.018,39	183.445,68
2. Steuerrückstellungen	63.265,05	59.739,12
3. Sonstige Rückstellungen	189.338,40	121.968,56
	435.621,84	**365.153,36**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	812.250,00	869.250,00
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(57.000,00)	(57.000,00)
(davon mit einer Restlaufzeit mehr als ein Jahr)	(755.250,00)	(812.250,00)
(davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre)	(527.250,00)	(584.250,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339.377,38	235.102,27
3. Sonstige Verbindlichkeiten	138.568,70	160.996,04
(davon aus Steuern)	(106.921,07)	(102.941,21)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.713,08)	(1.227,54)
	1.290.196,08	**1.265.348,31**
	5.596.233,19	**5.883.677,96**

Planungsvorschaurechnung

Elektrizität/Erdgas/Fernwärme

Betrachtungszeitraum

GS 2015 - **GS 2018** - GS 2021

Stadtwerke Wolmirstedt
GmbH

Querverbund

lfd. Jahr			3. Vorjahr	2. Vorjahr	1. Vorjahr	Planjahr	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
Geschäftsjahr			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erlöse									
	Stromversorgung	TEUR	5856	5841	5977	6196	6103	5916	5913
	Gasversorgung	TEUR	3731	3349	3035	3031	3036	3035	3033
	Fernwärmeversorgung	TEUR	1924	1738	1731	1730	1730	1730	1730
	Summe	TEUR	11511	11028	10743	10960	10870	10683	10677
Kosten									
	Roh und Hilfsstoffe								
	Stromversorgung	TEUR	3629	3552	3984	4278	4167	3940	3941
	Gasversorgung	TEUR	2554	2132	1971	1923	1923	1971	1971
	Fernwärmeversorgung	TEUR	1440	1357	1037	1023	1084	1190	1163
	Rohstoffe	TEUR	3888	3887	3761	3736	3896	3882	3902
	Aufwand für Abnutzung	TEUR	706	721	747	710	691	672	578
	Personalkosten	TEUR	831	834	871	887	904	923	941
	sonstige Kosten (Gebäude, Miete, etc.)	TEUR	719	909	780	725	725	725	725
	Konzessionsaufwendungen	TEUR	315	315	319	319	319	319	319
	Betriebsergebnis	TEUR	1317	1208	1034	1095	1057	943	1039
	Finanzergebnis 1	TEUR	-96	-88	-47	-44	-50	-45	-41
	Finanzergebnis 2	TEUR	161	155	267	112	112	112	112
	Ergebnis vor Steuern	TEUR	1382	1275	1254	1163	1119	1010	1110

Steuerberechnung

lfd. Jahr		3. Vorjahr	2. Vorjahr	1. Vorjahr	Planjahr	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
Geschäftsjahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Betriebsergebnis vor Steuer								
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	TEUR	1382	1275	1254	1163	1119	1010	1110
Steuern auf Ausschüttungsbetrag	TEUR	185	150	143	133	128	115	127
Steuern auf Rücklagenbetrag	TEUR	47	48	36	33	32	29	32
Sonstige Steuern	TEUR	162	160	124	115	111	100	110
Steuern gesamt	TEUR	394	358	303	281	271	244	269
Verlustvortrag	TEUR							
Gewinn oder Fehlbetrag	TEUR	988	917	951	882	848	766	841
Verwendung								
Ausschüttungssatz		82%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ausschüttung	TEUR	813	733	761	705	678	613	673
Einstellung in Rücklagen	TEUR	175	183	190	176	170	153	168

Finanzanalyse 1

lfd. Jahr		3. Vorjahr	2. Vorjahr	1. Vorjahr	Planjahr	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
Geschäftsjahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Cash flow								
Jahresüberschuss	TEUR	988	917	951	882	848	766	841
Aufwand für Abnutzung	TEUR	706	721	747	710	691	672	578
Jahresfehlbetrag	TEUR							
Sonstiges	TEUR							
Summe	TEUR	**1694**	**1638**	**1698**	**1592**	**1539**	**1438**	**1419**
Mittelbedarf								
Investitionen	TEUR	609	959	530	530	440	440	440
Sonstiges	TEUR	941	-124					
Summe	TEUR	**1550**	**835**	**530**	**530**	**440**	**440**	**440**
Finanzergebnis	TEUR	**144**	**803**	**1168**	**1062**	**1099**	**998**	**979**

Finanzanalyse 2

lfd. Jahr / Geschäftsjahr		3. Vorjahr 2015	2. Vorjahr 2016	1. Vorjahr 2017	Planjahr 2018	1. Folgejahr 2019	2. Folgejahr 2020	3. Folgejahr 2021
Finanzüberschuss	TEUR	144	803	1168	1062	1099	998	979
Kapitalbereich								
Darlehenszugänge	TEUR							
Zunahme BKZ / Kapitalzuschüsse	TEUR							
Sonstiges	TEUR							
Ausschüttung aus Vorjahr/GS-Jahr	TEUR	569	813	733	761	705	678	613
Darlehenstilgung	TEUR	100	100	100	100	100	100	100
Summe	TEUR	-669	-913	-833	-861	-805	-778	-713
Veränderung Finanzmittelfond	TEUR	**-525**	**-110**	**335**	**201**	**294**	**220**	**266**
Finanzmittelfond	TEUR	**2604**	**2494**	**2828**	**3029**	**3323**	**3543**	**3809**

Wirtschaftsplan

Elektrizität/Erdgas/Fernwärme

Planungszeitraum

GS 2018

Stadtwerke Wolmirstedt
GmbH

Erfolgsplan

		Vorjahr		GS 2018	Veränd.
		Plan	V-Ist	Plan	zu V-Ist
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse	9.168	9.291	9.503	212
2.	Bestandsveränderungen				
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen				
4.	Sonstige betriebliche Erträge	36	36	36	
	Summe der Positionen 1 - 4	9.204	9.327	9.539	212
5.	**Materialaufwand**				
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.443	4.531	4.742	211
	Bezogene Leistungen	1.344	1.364	1.380	16
		5.787	5.895	6.122	227
6.	**Personalaufwand**				
	Löhne und Gehälter	651	653	665	12
	Soziale Abgaben und Altersversorgung	217	218	222	4
		868	871	887	16
7.	Abschreibungen	728	747	710	-37
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	705	780	725	-55
	Summe 5 - 8	8.088	8.293	8.444	151
	Saldo der Positionen 1 - 8	1.116	1.034	1.095	61
9.	Erträge aus Beteiligungen	112	267	112	-155
10.	Erträge aus Wertpapieren/Ausl. des FAV				
11.	Sonstige Zinsen u. ä. Erträge	7	7	7	
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54	54	51	-3
	Saldo der Positionen 9 - 12	65	220	68	-152
13.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	1.181	1.254	1.163	-91
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	284	301	279	-22
15.	Sonstige Steuern	2	2	2	
16.	Jahresüberschuss	895	951	882	-69

Planbilanz

Aktiva	Vorjahr V-Ist TEUR	GS 2018 Plan TEUR	Veränd. zu V-Ist TEUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögens-gegenstände und Sachanlagen	5.769	5.589	-180
Finanzanlagen	2.710	2.710	
Umlaufvermögen			
Vorräte	76	76	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	922	922	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs-verhältnis besteht			
Sonstige Vermögensgegenstände	241	250	9
Sonstige Wertpapiere, Kassen-bestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	2.826	3.029	201
Bilanzsumme	12.546	12.576	30

Passiva	Vorjahr V-Ist TEUR	GS 2018 Plan TEUR	Veränd. zu V-Ist TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.500	2.500	
Kapitalrücklage	2.858	2.858	
Gewinnrücklage	2.214	2.404	190
Ergebnisvortrag			
Jahresüberschuss	951	882	-69
	8.523	8.644	121
Empfangene Ertragszuschüsse	167	121	-46
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	327	390	63
Steuerrückstellungen	112	100	-12
Sonstige Rückstellungen	636	640	4
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.325	1.225	-100
Erhaltene Anzahlungen			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	611	611	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-		
Sonstige Verbindlichkeiten	845	845	
Bilanzsumme	12.546	12.576	30

		GS 2018 Plan TEUR
Mittelbedarf		
Investitionen in Sachanlagen		
	Bauplan	460
+	genehmigte Bauvorhaben aus Vorjahr	
		460
Investitionen in Finanzanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter		
	Plan	70
+	genehmigte Vorhaben aus Vorjahr	
		70
Sonstiger Mittelbedarf		
Tilgung von Darlehen		100
Verbrauch von Rückstellungen		12
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil		
Abnahme der Ertragszuschüsse		46
Abbau der Verbindlichkeiten		
Erhöhung des Umlaufvermögens		210
Erhöhung des Finanzmittelfonds		
Bilanzverlust		
Gesamter Mittelbedarf		898
Mittelherkunft		
Abschreibungen		710
Erhöhung der Rückstellungen für Pensionen		63
Erhöhung der Steuerrückstellungen		
Erhöhung sonstige Rückstellungen		4
Erhöhung der Verbindlichkeiten		
Abbau des Umlaufvermögens		
Abbau des Finanzmittelfonds		
Bilanzüberschuss		121
Gesamte Mittelherkunft		898

	GS 2018
	Plan
Investitionen	TEUR
Investitionen in Sachanlagen	
Sparte Eltversorgung	
Netzausbau/Netzverstärkung	140
Netzerneuerung	60
Sparte Gasversorgung	
Netzausbau/Netzverstärkung	60
Netzerneuerung	45
Sparte Fernwärmeversorgung	
Netzausbau/Netzverstärkung	90
Netzerneuerung	20
Erzeugeranlagen bzw. Fremdbezug	10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
Sachanlagen	35
Investitionen in Finanzanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
immaterielle Wirtschaftsgüter	70
Finanzanlagen	
Investitionssumme	530

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wolmirstedt

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.705,50	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	39.110.520,23		38.907.338,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	256.519,13		268.318,19
3. Grundstücke ohne Bauten	679.691,07		667.162,85
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3,00		3,00
5. technische Anlagen	0,00		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.781,17		42.389,53
7. Anlagen im Bau	1.797.282,49		731.663,01
8. Bauvorbereitungskosten	57.943,21		67.862,87
9. Geleistete Anzahlungen	11.770,03	41.942.510,33	2.250,00
		41.987.215,83	40.686.890,12
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	1.542.159,22		1.652.138,06
2. andere Vorräte	12.478,24	1.554.637,46	13.723,48
			1.665.861,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.274,67		24.488,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	372,54		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	586.200,45	618.847,66	333.902,74
			358.391,60
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	956.471,83		1.276.465,82
2. Bausparguthaben	46.179,60	1.002.651,23	41.058,40
			1.317.524,22
		3.176.136,35	3.341.777,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.126,92	7.871,85
		45.169.479,10	44.036.639,31

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		256.000,00	256.000,00
II. Kapitalrücklage		12.817,20	12.752,40
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		56.278.944,63	56.278.944,63
IV. Verlustvortrag		33.933.533,81	33.978.552,58
V. Jahresüberschuss		110.266,10	45.018,77
		22.724.494,12	22.614.163,22
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		139.057,58	199.631,49
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.700.568,28		18.592.543,22
2. Erhaltene Anzahlungen	1.977.176,78		1.973.663,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.085,97		41.804,04
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	488.164,13		521.582,12
5. sonstige Verbindlichkeiten	9.056,86		8.246,85
davon aus Steuern: € 8.023,73 (Vorjahr: € 6.726,96)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		22.213.051,82	21.137.839,62
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		92.875,58	85.004,98
		45.169.479,10	44.036.639,31

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wolmirstedt

Anlage 1.2

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.559.038,20		5.496.295,04
b) aus Betreuungstätigkeit	3.420,12		4.064,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.607,44		1.775,61
		5.568.065,76	5.502.135,17
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		109.978,84	40.447,30
3. sonstige betriebliche Erträge		433.581,12	491.059,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.900.366,03	2.940.209,72
5. Rohergebnis		2.991.302,01	3.012.537,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	573.296,81		533.159,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	129.095,94		121.725,83
davon für Altersversorgung: € 12.000,00 (Vorjahr: € 12.000,00)			
		702.392,75	654.885,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.108.292,62	1.091.822,97
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		185.209,91	311.867,11
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.177,49	16.605,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		777.836,68	813.187,12
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		225.747,54	157.380,25
12. sonstige Steuern		115.481,44	112.361,48
13. Jahresüberschuss		110.266,10	45.018,77

Wirtschafts- und Finanzplan 2017 - 2021

Ergebnisplanung	Ist 2015 T€	V-Ist 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse							
- aus der Hausbewirtschaftung							
Sollmieten Wohnungen	4.553	4.622	4.712	4.912	4.912	4.912	4.912
Sollmieten Gewerbe	63	61	61	61	61	61	61
Sollmieten sonstige Einheiten	45	49	49	59	59	59	59
Erlöse aus Gästewohnung	5	5	5	5	5	5	5
Erlöse aus Mieterbelastung/Mahngeb.		25	10	10	10	10	10
Erlöse aus BK-Abrechnung	1.998	1.870	1.603	1.865	1.868	1.868	1.868
Erlösschmälerungen							
- Leerstand Wohnungen	851	826	826	830	830	830	830
- Leerstand Gewerbe	0	0	0	3	3	3	3
- Leerstand sonstige Einheiten	10	10	10	12	12	12	12
- aus Mietminderungen/Kaltmieterlass	11	5	10	5	5	5	5
- aus Betriebskostenabrechnung	296	232	205	230	230	230	230
	5.496	5.559	5.379	5.822	5.825	5.825	5.825
- aus Betreuungstätigkeit	4	2	2	2	2	2	2
- aus anderen Lieferungen und Leistungen							
Erträge aus Leistungen Regiebetrieb	2	12	5	5	5	5	5
Erträge aus privater Nutzung KfZ		4	4	4	4	4	4
	2	16	9	9	9	9	9
Bestandsveränderungen	-40	-274	262	3	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge							
Zuschreibungen	336	0	0	0	0	0	0
Versicherungsentschädigung	31	56	25	25	25	25	25
Erstattung Lohnfortzahlung	16	15	8	8	8	8	8
Mieterbelastung	11	0	0	0	0	0	0
abgeschriebene Mietforderungen	5	6	5	5	5	5	5
Werbung Mieterzeitung	5	4	3	3	3	3	3
Schwerbeschädigtenzuschuss	9	4	0	0	0	0	0
Fördermittel Abriss	35	210	0	0	0	0	0
Auflösung Wertberichtigungen	0	50	0	0	0	0	0
Auflösung Rückstellungen	0	8	0	0	0	0	0
sonstige Zuschüsse	30	0	139	160	0	0	0
übrige sonstige	13	6	6	6	6	6	6
	491	359	186	207	47	47	47
Zwischensumme	5.953	5.662	5.838	6.043	5.883	5.883	5.883

	Ist 2015 T€	V-Ist 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
Übertrag	**5.953**	**5.662**	**5.838**	**6.043**	**5.883**	**5.883**	**5.883**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung							
Betriebs- und Heizkosten	1.765	1.490	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
nicht umlagefähige BK und HK	94	17	20	25	25	25	25
Instandhaltungskosten	758	947	900	900	900	900	900
Erneuerung Wasserleitungen (WWAZ)	100	0					
Gehweg -u. Straßenern. (Stadt WMS)	0	80	0	0	0	0	0
Herstellungsbeitrag II (WWAZ)	185	0	0	0	0	0	0
Abrisskosten	15	238	0	0	0	0	0
Aufwendungen Gästewohnung	4	5	5	5	5	5	5
andere Aufwendungen der HBW	19	29	15	15	15	15	15
	2.940	2.806	2.690	2.695	2.695	2.695	2.695
Rohergebnis	3.013	2.856	3.148	3.348	3.188	3.188	3.188
Personalaufwand	655	711	695	700	705	710	715
Abschreibungen							
- planmäßige	902	930	1.000	1.070	1.070	1.070	1.070
- außerplanmäßige	190	0	0	0	0	0	0
	1.092	930	1.000	1.070	1.070	1.070	1.070
Sonstige betriebliche Aufwendungen							
Sächliche Verwaltungskosten	154	145	160	165	170	180	185
Sachkosten Hauswarte	7	4	5	5	5	5	5
Freiwillige soziale Aufwendungen	0	1	2	2	2	2	2
Abschreibungen auf Mietforderungen	49	15	25	25	25	25	25
Abschreibungen auf Betr.- u. Heizk.	2	5	10	10	10	10	10
Abschreibungen auf sonstige VG	3	1	1	1	1	1	1
Verluste aus dem Abgang von AV	0	0	0	0	0	0	0
Abfindungszahlungen	95	0	0	0	0	0	0
Kosten früherer Jahre	1	0	0	0	0	0	0
	311	171	203	208	213	223	228
Zinserträge	17	7	1	0	0	0	0
Zinsaufwendungen							
Altschulden	301	276	260	244	227	210	191
Darlehen für Erdgasumstellung	260	253	246	239	231	222	214
Modernisierungsdarlehen	252	249	287	279	291	277	263
sonstige Zinsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0
	813	778	793	762	749	709	668
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	157	273	458	608	451	476	507

Sonstige Steuern							
Grundsteuer umlagefähig	108	113	115	118	118	118	118
Grundsteuer eigene u. nicht umlagefähig	9	3	4	4	4	4	4
Grundsteuererstattungen	-4	0	0	0	0	0	0
sonstige Steuern	-1	1	1	1	1	1	1
	112	117	120	123	123	123	123
Jahresüberschuss /Jahresfehlbetrag(-)	45	156	338	485	328	353	384

Finanzplanung	Ist 2015 T€	V-Ist 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.075	1.302	1.267	750	763	813	949
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag(-)	45	156	338	485	328	353	384
zzgl. Abschreibungen	1.092	930	1.000	1.070	1.070	1.070	1.070
abzgl. Zuschreibungen	-336	0	0	0	0	0	0
zzgl. zahlungsunwirksame Aufwendungen	432	21	36	36	36	36	36
abzgl. zahlungsunwirksamer Erträge	-26	-135	-135	-160	0	0	0
abzgl. planmäßige Tilgungen	-699	-792	-902	-1.053	-1.119	-1.158	-1.223
Darlehensaufnahmen	450	1.900 [1]	8.900 [1]	1.000	1.200	1.000	0
abzgl. Auszahlungen für Investitionen	-803	-2.178 [2]	-4.610 [2]	-1.546	-1.300	-1.000	0
abzgl. Auszahlungen für BGA	-7	-54 [3]	-15 [3]	-15	-15	-15	-15
zzgl. Einzahlungen aus Fördermitteln	35	276 [4]	251 [4]	346	0	0	0
sonstige Ein- und Auszahlungen	44	-159	380	-150	-150	-150	-150
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.302	1.267	750	763	813	949	1.051

Investitionsplanung	Ist 2015 T€	V-Ist 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
[1] (geplante) Darlehensaufnahmen:							
Modernisierung J.-Bremer-Str. 6-7	450	900	500				
altersgerechter Umbau Samsweger Str. 60				500	500		
Modernisierung J.-Bremer-Str. 4-5					700	1000	
Neubau G.-Scholl-Str. 28-30 "An den Ohreauen"		1.000	3.400				
Balkonsanierung August-Bebel-Str. 27a-h				500			
	450	1.900	3.900	1.000	1.200	1.000	
[2] (geplante) Investitionen:							
Modernisierung J.-Bremer-Str. 6-7	-732	-919	-800				
Zentraler Platz 4	-14		-5				
Neuanlage Grünanlage Meseberger Str. 23-31	-24						
versch. Aktivierungen (Grundstücke/Außenanlagen)	-8	-13	-5				
Modernisierung J.-Bremer-Str. 4-5					-800	-1000	
Altersgerechter Umbau Samsweger Str. 60				-1.046	-500		
Neubau G.-Scholl-Str. 28-30 "An den Ohreauen"	-25	-1.246	-3.800				
Balkonsanierung August-Bebel-Str. 27a-h				-500			
	-803	-2.178	-4.610	-1.546	-1.300	-1.000	
[3] (geplante) Investitionen BGA:							
Umstellung wohnungswirtsch. Software		-50					
sonstige BGA	-7	-4	-15				
	-7	-54	-15				
[4] Einzahlungen aus Fördermitteln:							
Altersgerechter Umbau Zentraler Platz 4		143	174				
Abriss G.-Scholl-Str. 54-60	35	133	77				
Altersgerechter Umbau Samsweger Str. 60				346			
	35	276	251	346	0	0	

Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH

Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.519.649,18		1.532.846,31
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.876,28	1.521.525,46	5.702,94
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-31.627,76	-38.543,30
3. Sonstige betriebliche Erträge		91.571,68	205.885,62
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		718.020,83	973.555,29
5. Rohergebnis		863.448,55	732.336,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	142.750,67		140.978,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung: € 2.250,48 (Vorjahr: € 3.542,48)	34.331,55	177.082,22	34.978,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		207.688,54	381.438,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		107.919,40	103.990,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		254,56	358,04
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Aufzinsung: € 1.534,00 (Vorjahr: € 1.705,00)		176.726,87	195.560,75
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		194.286,08	-124.252,85
12. Sonstige Steuern		29.536,79	30.948,43
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		164.749,29	-155.201,28

Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände, Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	81,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.852.837,41		9.057.846,49
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.395,52		37.467,52
3. Grundstücke ohne Bauten	47.649,80		47.649,80
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.208,00		1.825,00
5. Anlagen im Bau	1.312.048,74		106.904,76
		10.260.139,47	
		10.260.139,47	9.251.774,65
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	428.713,13		460.340,89
2. Andere Vorräte	4.117,39	432.830,52	3.217,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.130,20		30.272,82
2. Sonstige Vermögensgegenstände	76.740,19	102.870,39	92.104,02
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.553.359,01	486.357,85
		2.089.059,92	1.074.293,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten		1.884,00	2.512,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		178,97	178,97
		2.062,97	2.690,97
Bilanzsumme		12.351.262,36	10.328.758,96

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		562.700,00	562.700,00
II. Kapitalrücklage		937.521,09	937.521,09
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG		11.768.237,62	11.768.237,62
IV. Verlustvortrag	10.060.963,52		9.905.762,24
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	164.749,29	9.896.214,23	-155.201,28
		3.372.244,48	3.207.495,19
B. Sonderposten für Investitionszuschuss		714.082,00	214.082,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	37.670,00		40.021,00
2. Sonstige Rückstellungen	22.423,41		30.748,51
		60.093,41	70.769,51
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.388.937,49		3.146.096,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.763.361,44		2.929.261,38
3. Erhaltene Anzahlungen	642.241,17		581.039,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.848,64		28.619,13
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	309.255,82		147.880,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten	66.037,71		0,00
		8.181.682,27	6.812.896,66
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.160,20	23.535,60
Bilanzsumme		12.351.262,36	10.328.758,96

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Mit Abriss MB 7 - 9 und DSF 1 - 4 sowie Sanierung FR 9 -11

Langfristige Wirtschaftsplanung 2017 - 2021 Berechnet 05.01.2017
Planung 2017

Jahr	IST 2015 T-Euro	Plan 2016 T-Euro	voruss. IST 2016 T-Euro	Plan 2017 T-Euro	Plan 2018 T-Euro	Plan 2019 T-Euro	Plan 2020 T-Euro	Plan 2021 T-Euro
Einnahmen								
Solimieten				1.501,5	1.432,7	1.374,2	1.377,2	1.380,2
Minderung auf Grund Änderung Wohnfläche Abriss				-71,9	-113,3			
Minderung auf Grund Verkauf				-15,0				
zusätzliche Einnahmen Mod.+Neuvermietung				3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
zusätzl. Einn. Sanierung Lange Straße				2,6	12,0			
zusätzl. Einn. Sanierung FR 9-11				12,5	39,8			
Umsatzerlöse aus Solimiete	1.530,7	1.490,0	1.496,5	1.432,7	1.374,2	1.377,2	1.380,2	1.383,2
Erlösschmälerung durch Leerstand	-511,3	-468,0	-447,7	-382,8	-236,4	-243,2	-250,6	-258,1
Istmiete	1.019,4	1.022,0	1.048,8	1.049,9	1.137,8	1.134,0	1.129,6	1.125,1
Garagenpacht ab 2016 in Miete	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Pachterlöse	13,4	13,0	13,4	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0
Umlage Betriebskosten	613,4	562,6	567,2	535,0	568,0	568,0	568,0	568,0
Erlösschmälerung Umlagen Ausweisung G+V	-115,9	-91,1	-109,7	-77,6	-45,7	-46,9	-48,2	-49,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,7	5,0	5,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Bestandsveränderung	-38,5	5,4	-19,7	32,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Zuschreibungen AV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstiger Ertrag	21,9	10,0	25,3	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Fördermittel Abriss	109,2	115,0	115,0	66,0	39,4	0,0	0,0	0,0
Fördermittel Aufwertung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fördermittel/ Tilgungszuschuss	66,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einnahmen aus Abgang Gegenstände des AV	0,0	0,0	61,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Auflösung v. Rückstellungen	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Einnahmen	0,4	1,3	0,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Einnahmen aus Steuererstattungen	1,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Außerordentlicher Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Einnahmen	1.707,3	1.643,2	1.708,3	1.634,8	1.728,8	1.684,4	1.678,7	1.672,9
Ausgaben								
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	567,8	568,0	535,0	568,0	568,0	568,0	568,0	568,0
Betriebskosten nicht umlagefähig	2,9	0,5	8,2	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Instandhaltung/Modernisierung/	221,0	170,0	206,0	170,0	170,0	170,0	170,0	170,0
nicht aktivierbar Sanierung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abriss	113,2	0,0	0,0	113,0	131,4	0,0	0,0	0,0
Ausbaubeiträge	82,9							
sonstige Dienstleistungen	17,5	8,0	10,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Personalaufwand	191,7	195,0	192,2	200,0	195,0	195,0	195,0	195,0
Umlage Hauswart	-15,8	-15,0	-15,1	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0
sonstige Verwaltungskosten	82,4	80,0	88,1	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Abschreibung Miete und and.Ford.	21,6	20,0	17,9	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Abschreibung Anlagevermögen	210,0	213,3	207,7	247,3	249,8	230,5	231,7	231,7
Außerplanmäßige Abschreibung	171,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnlicher Aufwand	195,6	169,4	165,7	156,0	162,5	153,5	147,3	142,0
Zinsen Objektfinanz. FR 9-11	0,0	12,5	11,0	12,5				
Steuern ohne Grundsteuer	0,3	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
außerplanmäßiger Aufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Ausgaben	1.862,5	1.422,4	1.427,3	1.568,5	1.578,4	1.418,7	1.413,7	1.408,4
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-155,2	220,8	281,0	66,3	150,4	265,7	265,0	264,5
vereinfachte Errechnung Cash Flow								
Jahresüberschuss/Fehlbetrag	-155,2	220,8	281,0	66,3	150,4	265,7	265,0	264,5
Abschreibungen Anlagevermögen	381,4	213,3	207,7	247,3	249,8	230,5	231,7	231,7
Veränderung langfr. Rückstellungen	-1,3	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow nach DVFA/SG	224,9	434,1	488,7	313,6	400,2	496,2	496,7	496,2
Tilgung im Geschäftsjahr planmäßig	251,6	320,3	320,3	372	385	391	396	401
Deckungsbetrag	-26,7	113,8	168,4	-58,4	15,2	105,2	100,7	95,2

Mit Abriss MB 7 - 9 und DSF 1 - 4 sowie Sanierung FR 9 -11

Langfristige Finanzplanung 2017 - 2021 Planung 2017				Beschluss: 09.03.2017				
Jahr	IST 2015 T-Euro	Plan 2016 T-Euro	vorauss. IST 2016 T-Euro	Plan 2017 T-Euro	Plan 2018 T-Euro	Plan 2019 T-Euro	Plan 2020 T-Euro	Plan 2021 T-Euro
Einnahmen								
Umsatzerlöse aus Sollmieten	1.530,7	1.490,0	1.496,5	1.432,7	1.374,2	1.377,2	1.380,2	1.383,2
Erlösschmälerung durch Leerstand	-511,3	-468,0	-447,7	-382,8	-236,4	-243,2	-250,8	-258,1
Garagenpacht ab 2016 in Miete	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Pachterlöse	13,4	13,0	13,4	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0
Erlösschmälerung Umlagen (jahresversetzt)	-115,9	-91,1	-91,1	-77,6	-45,7	-46,9	-48,2	-49,5
andere Lieferungen und Leistungen	5,7	5,0	5,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
sonst. Ertrag u. ertragserhöhende Vorgänge	29,9	10,0	25,3	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Fördermittel Abriss	109,2	115,0	115,0	66,0	39,4	0,0	0,0	0,0
Fördermittel Aufwertung	214,1	500,0	500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fördermittel Tilgungszuschuss	66,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Einnahmen	0,4	1,3	0,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Einnahmen aus Steuererstattungen	1,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einn. aus dem Abgang von Anlagevermögen	85,9	0,0	86,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdmitteleinsatz Langestraße	410,0	120,0	0,0	310,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdmitteleinsatz FR 9-11	0,0	1.100,0	1.380,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Einnahmen	**1.842,4**	**2.795,2**	**3.093,7**	**1.387,6**	**1.160,8**	**1.116,4**	**1.110,7**	**1.104,9**
Ausgaben								
Instandhaltung/Modernisierung	221,0	170,0	206,0	170,0	170,0	170,0	170,0	170,0
nicht aktivierte Sanierung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abrisskosten	113,2	0,0	0,0	113,0	131,4	0,0	0,0	0,0
Ausbaubeiträge/Herstellungsbeiträge	82,9	0,0	0,0					
n. umlagefähige Betriebskosten	2,9	0,5	8,2	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
sonstige Dienstleistungen	17,5	8,0	10,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Personalaufwand	191,7	195,0	192,2	200,0	195,0	195,0	195,0	195,0
dav. Einnahmen aus Hauswart über BK Uml.	-15,8	-15,0	-15,1	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0
sonstige Verwaltungskosten	82,4	80,0	88,1	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Abschreibung Miete	21,6	20,0	17,9	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Kapitaldienst	468,3	480,0	492,8	480,5	548,0	545,4	543,5	543,5
Kapitaldienst Zinsen Objektfinanz.FR9-11	0,0	12,5	11,0	12,5				
Kapitaldienst Tilgung Objektfinanz. FR 9-11		9,7	5,9	44,9				
außerplanmäßige Tilgung	66,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuern ohne Grundsteuer	0,3	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Investitionen ins Anlagevermögen Langestraße	438,0	140,0	109,0	245,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen ins Anlagevermögen FR 9-11	104,0	1.796,0	1.082,0	1.109,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbesserungsbeiträge	1,6	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen immat.Verm. + BGA	0,3	0,0	10,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Ausgaben	**1.796,7**	**2.897,4**	**2.219,5**	**2.476,6**	**1.146,1**	**1.012,1**	**1.010,2**	**1.010,2**
Mittelzufluss/-abfluss im Jahr	**45,7**	**-102,2**	**874,2**	**-1.089,0**	**14,7**	**104,3**	**100,5**	**94,7**
Liquide Mittel am 01.01.		**295,5**	**295,5**	**1.169,7**	**80,7**	**95,4**	**199,7**	**300,2**
Mittelzufluss/-abfluss im Jahr		-102,2	874,2	-1.089,0	14,7	104,3	100,5	94,7
Liquide Mittel am 31.12.	**295,5**	**193,3**	**1.169,7**	**80,7**	**95,4**	**199,7**	**300,2**	**394,9**

Kennzahlen

Verwaltungskosten in T€	258,3	260,0	265,2	265,0	260,0	260,0	260,0	260,0
durchschnittliche Sollmiete (Sollmiete / Wohnfl.)		4,31	4,33	4,46	4,66	4,67	4,68	4,69
Erlösschmälerung / Sollmiete		-31,4%	-29,9%	-26,7%	-17,2%	-17,7%	-18,2%	-18,7%
Zinsen / Istmiete		17,8%	16,8%	16,0%	14,3%	13,5%	13,0%	12,6%
Kapitaldienst / Istmiete		49,1%	48,6%	51,2%	48,2%	48,1%	48,1%	48,3%
Instandhaltung €/m²		5,91	7,16	6,35	6,91	6,91	6,91	6,91

Anmerkung:
Änd.m² zum 31.12.
Änd.Miete erst im Folgejahr