



Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH

Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2022

bestehend aus:	Seite
Erfolgsplan 2022	1
Erläuterungen zum Erfolgsplan	2
Vermögensplan 2022	5
Erläuterungen zum Vermögensplan	6
Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2021-2025	
a) Erfolgsplanung	7
b) Vermögensplanung	8

Erfolgsplan 2022

	Planansatz 2022 T€	Planansatz 2021 T€	Ergebnis 2020 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	404	400	403
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	440	440	10
c) aus Grundstücksmanagement	3	5	3
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	0
	848	846	416
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	50	50	55
3. sonstige betriebliche Erträge	5	5	3
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	149	149	151
b) für Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	400	400	10
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	34	34	34
	583	583	195
5. Rohergebnis	320	318	279
6. Personalaufwand	14	14	12
7. Abschreibungen	124	122	123
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	53	57	42
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	3
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	50	70
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	72	68	28
13. sonstige Steuern	15	15	14
14. Ausgleichzahlungen an außenstehende Gesellschafter	38	38	38
15. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn (-) / Ertrag aus Verlustübernahme	-19	-15	24
16. Jahresüberschuss	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Planansatz 2022 T€	Planansatz 2021 T€	Ergebnis 2020 T€
Kaltmieten/Mietzuschüsse			
Im Dreschlande 9 -17	87	86	85
Mühlendeich 48 - 56	105	105	102
Bahnhofstraße 13, 13a, 13b +15, 15a	67	67	67
Bahnhofstraße 10a	9	8	5
Lüninghauser Straße 24	21	21	21
Hauptstr. 27	11	11	11
Sonstige	12	10	11
	312	308	302
Nebenkosten	92	92	100
Insgesamt	404	400	402

Für 2022 ist die Veräußerung von Grundstücken aus dem Bauprojekt Klostermoor geplant.

Im Bereich Grundstücksmanagement werden Verwaltungskostenbeiträge im Rahmen der Betreuungstätigkeit fällig.

2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken

Unter dieser Position werden die aktivierten Zinsen ausgewiesen.

4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen und für die Hausbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen Mietnebenkosten, sowie Renovierungskosten zusammen. Für Instandhaltungsmaßnahmen ist ein Aufwand von T€ 50 berücksichtigt.

6. Personalaufwand

Beim Personalaufwand handelt es sich um die Vergütung für die Geschäftsführung und den Hausmeister.

7. Abschreibungen

Die Abschreibungen haben wir mit 2 % linear der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

8. sonstige betriebliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	Planansatz 2022 T€	Planansatz 2021 T€	Ergebnis 2020 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	20	24	19
Abschreibungen auf Forderungen/WB	1	1	0
Sach- und Gemeinkosten Gemeinde	12	12	12
Verwaltungskosten	3	3	1
Aufsichtsratsvergütung	1	1	1
Kosten des Zahlungsverkehrs	3	3	1
Werbekosten	3	3	3
Sonstiges	10	10	5
insgesamt	53	57	42

9. Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge beinhalten im Wesentlichen die Verzinsung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit. Aufgrund des Ausgleichs der Forderungsposten im Jahr 2019 werden hier nur noch Zinsen auf Verwaltungskostenbeiträge ausgewiesen.

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Enthalten sind die planmäßigen Darlehenszinsen bei den Altkrediten. In 2021 sind wie geplant keine neuen Darlehen aufgenommen worden.

12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Es handelt sich um die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag, die aufgrund der Ausgleichszahlung an die Volksbank Osterholz-Scharmbeck e. G. von der KWE zu tragen ist.

13. sonstige Steuern

Hier wird der geplante Grundsteueraufwand ausgewiesen.

14. Ausgleichszahlungen an außenstehende Gesellschafter

Die Volksbank erhält eine jährliche Ausgleichszahlung von 37,5 T€, die körperschaftsteuerrechtlich zu 3/17 bei der KWE zu versteuern ist.

15. Ergebnisabführung

Es ist ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Wirtschaftsbetriebe Lilienthal GmbH abgeschlossen worden. Das Ergebnis ist aus diesem Grunde an die Wirtschaftsbetriebe abzuführen bzw. von den Wirtschaftsbetrieben auszugleichen.

Vermögensplan 2022

	Planansatz 2022 T€	Planansatz 2021 T€
I. Finanzbedarf		
1. Investitionen	1.800	2.050
2. Darlehenstilgungen	99	1.045
	1.899	3.095
II. Finanzdeckung		
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	124	122
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	400	400
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	1.375	2.573
6. Darlehensaufnahmen	0	0
	1.899	3.095

Erläuterungen zu Vermögensplan

1. Investitionen

Die für das Wirtschaftsjahr 2022 geplanten Investitionen der „Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH“ setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Sportflächen - Goosort	0
Öko-Konto "Alte Wörpe"	150
Klostermoor	200
Baugebiet "Auf der Frankenburg"	650
Ausgleichsflächen	200
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500
Investitionen Wohnbauten	50
aktivierter Zinsaufwand	50
insgesamt	1.800

2. Darlehenstilgungen

Die Altkredite werden mit 50 T€ planmäßig getilgt. Neue Darlehensaufnahmen sind nicht geplant.

3. Abschreibungen auf Sachanlagen

Es handelt sich um die Abschreibungen auf die Wohngebäude.

4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke

In 2022 ist der Verkauf von Flächen im Projekt Klostermoor mit einem Buchwertabgang von T€ 400 geplant.

5. Abfluss liquider Mittel

Im Rahmen der Gesamtliquiditätsplanung für 2022 ein Abfluss liquider Mittel um T€ 1.375 vorgesehen.

6. Darlehensaufnahmen

Die KWE verfügt über ausreichend liquide Mittel und Festgeldanlagen, so dass eine Darlehensaufnahme zur Kompensation des Mittelabflusses nicht nötig ist..

Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2021-2025

a) Erfolgsplanung

	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	400	404	404	404	404
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	440	440	0	0	0
c) aus Grundstücksmanagement	5	3	3	3	3
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	1	1	1
	846	848	408	408	408
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	50	50	47	24	12
3. sonstige betriebliche Erträge	5	5	5	5	5
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) für Hausbewirtschaftung	149	149	149	149	149
b) für Verkaufsgrundstücke	400	400	0	0	0
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	34	34	34	34	34
	583	583	183	183	183
5. Rohergebnis	318	320	277	254	242
6. Personalaufwand	14	14	14	14	14
7. Abschreibungen	122	124	123	122	122
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	57	53	53	53	53
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	50	47	24	12
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	68	72	33	34	34
13. sonstige Steuern	15	15	15	15	15
14. :Ausgleichszahlungen an außenstehende Gesellschafter	38	38	38	38	38
15. :Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn (-) / Ertrag aus Verlustübernahme	-15	-19	20	19	19
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	0

b) Vermögensplanung

	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
I. Finanzbedarf					
1. Investitionen					
Sportflächen - Goosort	100	0	0	0	0
Öko-Konto "Alte Wörpe"	150	150	0	0	0
Klostermoor	200	200	0	0	0
Baugebiet Frankenburg	1.000	650	0	0	0
Ausgleichsflächen	0	200	0	0	0
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500	500	500	500	500
Investitionen Wohnbauten	50	50	50	50	50
aktivierter Zinsaufwand	50	50	47	24	12
	2.050	1.800	597	574	562
2. Darlehenstilgungen	1.045	99	1.149	1.048	1.138
	3.095	1.899	1.746	1.622	1.700
II. Finanzdeckung					
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	122	124	123	122	122
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	400	400	0	0	0
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	2.573	1.375	1.623	1.500	1.578
6. Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
	3.095	1.899	1.746	1.622	1.700

Für das Projekt „Am Goosort“ wird der Endausbau nach Rücksprache mit den Bauträgern in den Jahren 2023 und 2024 realistisch sein. Hierfür werden weitere Kosten anfallen, deren Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht aussagefähig geplant werden kann.