



Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH

Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2023

bestehend aus:	Seite
Erfolgsplan 2023	1
Erläuterungen zum Erfolgsplan	2
Vermögensplan 2023	5
Erläuterungen zum Vermögensplan	6
Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2022-2026	
a) Erfolgsplanung	7
b) Vermögensplanung	8

Erfolgsplan 2023

	Planansatz 2023 T€	Planansatz 2022 T€	Ergebnis 2021 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	419	404	396
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	640	440	2
c) aus Grundstücksmanagement	2	3	2
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	0
	1.062	848	400
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	50	50	46
3. sonstige betriebliche Erträge	2	5	2
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	157	149	157
b) für Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	514	400	20
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	36	34	36
	707	583	213
5. Rohergebnis	407	320	235
6. Personalaufwand	14	14	14
7. Abschreibungen	123	124	124
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	55	53	43
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	0	3
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	50	53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	159	72	-3
13. sonstige Steuern	15	15	14
14. Ausgleichzahlungen an außenstehende Gesellschafter	38	38	38
15. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn (-) / Ertrag aus Verlustübernahme	-106	-19	55
16. Jahresüberschuss	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Planansatz 2023 T€	Planansatz 2022 T€	Ergebnis 2021 T€
Kaltmieten/Mietzuschüsse			
Im Dreschlande 9 -17	87	87	87
Mühlendeich 48 - 56	105	105	105
Bahnhofstraße 13, 13a, 13b +15, 15a	67	67	67
Bahnhofstraße 10a	9	9	9
Lüninghauser Straße 24	21	21	19
Hauptstr. 27	11	11	11
Sonstige	12	12	11
	312	312	309
Nebenkosten	107	92	87
Insgesamt	419	404	396

Die Nebenkosten sind aufgrund der Situation am Energiemarkt entsprechend angepasst worden.

Für 2023 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 2023 T€	Planansatz 2022 T€	Ergebnis 2021 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	20	20	17
Abschreibungen auf Forderungen/WB	1	1	0
Sach- und Gemeinkosten Gemeinde	13	12	13
Verwaltungskosten	3	3	0
Aufsichtsratsvergütung	1	1	1
Kosten des Zahlungsverkehrs	4	3	5
Werbekosten	3	3	2
Sonstiges	10	10	5
insgesamt	55	53	43

9. Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge beinhalten die Verzinsung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit. Aufgrund des Ausgleichs der Forderungsposten im Jahr 2019 werden hier nur noch Zinsen auf Verwaltungskostenbeiträge ausgewiesen. Des Weiteren wurden hier in den Vorjahren Zinsen aus Darlehen an Gesellschafter verbucht.

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 2023

	Planansatz 2023 T€	Planansatz 2022 T€
I. Finanzbedarf		
1. Investitionen	1.300	1.800
2. Darlehenstilgungen	98	99
	1.398	1.899
II. Finanzdeckung		
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	123	124
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	514	400
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	761	1.375
6. Darlehensaufnahmen	0	0
	1.398	1.899

Erläuterungen zu Vermögensplan

1. Investitionen

Die für das Wirtschaftsjahr 2023 geplanten Investitionen der „Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH“ setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Sportflächen - Goosort	0
Revitalisierung "Alte Wörpe"	150
Klostermoor	400
Auf der Frankenburg	50
Ausgleichsflächen	100
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500
Investitionen Wohnbauten	50
aktivierter Zinsaufwand	50
insgesamt	1.300

2. Darlehenstilgungen

Die Altkredite werden mit 98 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 2023 ist der Verkauf von Flächen im Projekt Klostermoor mit einem Buchwertabgang von T€ 514 geplant.

5. Abfluss liquider Mittel

Im Rahmen der Gesamtliquiditätsplanung für 2023 ein Abfluss liquider Mittel um T€ 761 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 2022-2026

a) Erfolgsplanung

	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	404	419	419	419	419
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	440	640	0	0	0
c) aus Grundstücksmanagement	3	2	2	2	2
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	1	1	1
	848	1.062	422	422	422
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	50	50	50	50	50
3. sonstige betriebliche Erträge	5	2	2	2	2
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) für Hausbewirtschaftung	149	157	157	157	157
b) für Verkaufsgrundstücke	400	514	0	0	0
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	34	36	36	36	36
	583	707	193	193	193
5. Rohergebnis	320	407	281	281	281
6. Personalaufwand	14	14	14	14	14
7. Abschreibungen	124	123	122	122	121
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	53	55	55	55	55
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	1	0	0	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	50	50	50	50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	72	159	33	33	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	-19	-106	20	20	19
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	0

b) Vermögensplanung

	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Finanzbedarf					
1. Investitionen					
Sportflächen - Goosort	0	0	0	0	0
Öko-Konto "Alte Wörpe"	150	150	0	0	0
Klostermoor	200	400	50	0	0
Baugebiet Frankenburg	650	50	0	0	0
Ausgleichsflächen	200	100	0	0	0
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500	500	500	500	500
Investitionen Wohnbauten	50	50	50	50	50
aktivierter Zinsaufwand	50	50	50	50	50
	1.800	1.300	650	600	600
2. Darlehenstilgungen	99	98	98	98	98
	1.899	1.398	748	698	698
II. Finanzdeckung					
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	124	123	122	122	121
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	400	514	0	0	0
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	1.375	761	626	576	577
6. Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
	1.899	1.398	748	698	698

Für das Projekt „Am Goosort“ wird der Endausbau nach Rücksprache mit den Bauträgern in den Jahren 2024 und 2025 realistisch sein. Hierfür werden weitere Kosten anfallen, deren Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht aussagefähig geplant werden kann.