



Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH

Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2021

bestehend aus:	Seite
Erfolgsplan 2021	1
Erläuterungen zum Erfolgsplan	2
Vermögensplan 2021	5
Erläuterungen zum Vermögensplan	6
Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2020-2024	
a) Erfolgsplanung	7
b) Vermögensplanung	8

Erfolgsplan 2021

	Planansatz 2021 T€	Planansatz 2020 T€	Ergebnis 2019 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	400	393	370
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	440	0	11
c) aus Grundstücksmanagement	5	5	14
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	0
	846	399	395
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	50	70	57
3. sonstige betriebliche Erträge	5	5	2
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	149	148	156
b) für Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	400	0	10
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	34	32	34
	583	180	200
5. Rohergebnis	318	294	254
6. Personalaufwand	14	14	14
7. Abschreibungen	122	122	123
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	57	60	45
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	9	9
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	70	73
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	68	30	1
13. sonstige Steuern	15	15	14
14. Ausgleichzahlungen an außenstehende Gesellschafter	38	38	38
15. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn (-) / Ertrag aus Verlustübernahme	-15	23	51
16. Jahresüberschuss	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Planansatz 2021 T€	Planansatz 2020 T€	Ergebnis 2019 T€
Kaltmieten/Mietzuschüsse			
Im Dreschlande 9 -17	86	85	85
Mühlendeich 48 - 56	105	104	104
Bahnhofstraße 13, 13a, 13b +15, 15a	67	67	66
Bahnhofstraße 10a	8	5	6
Lüninghauser Straße 24	21	21	18
Hauptstr. 27	11	11	11
Sonstige	10	10	9
	308	303	299
Nebenkosten	92	90	71
Insgesamt	400	393	370

Für 2021 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 2021 T€	Planansatz 2020 T€	Ergebnis 2019 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	24	26	20
Abschreibungen auf Forderungen/WB	1	1	1
Sach- und Gemeinkosten Gemeinde	12	12	12
Verwaltungskosten	3	3	1
Aufsichtsratsvergütung	1	1	1
Kosten des Zahlungsverkehrs	3	3	1
Werbekosten	3	0	2
Sonstiges	10	14	7
insgesamt	57	60	45

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 2020 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 2021

	Planansatz 2021 T€	Planansatz 2020 T€
I. Finanzbedarf		
1. Investitionen	2.050	1.020
2. Darlehenstilgungen	1.045	95
	3.095	1.115
II. Finanzdeckung		
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	122	122
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	400	0
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	2.573	993
6. Darlehensaufnahmen	0	0
	3.095	1.115

Erläuterungen zu Vermögensplan

1. Investitionen

Die für das Wirtschaftsjahr 2021 geplanten Investitionen der „Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH“ setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Sportflächen - Goosort	100
Öko-Konto "Alte Wörpe"	150
Klostermoor	200
Baugebiet Frankenburg	1.000
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500
Investitionen Wohnbauten	50
aktivierter Zinsaufwand	50
insgesamt	2.050

2. Darlehenstilgungen

Die Altkredite werden mit 45 T€ planmäßig getilgt. Im Januar 2021 wird eine Sondertilgung i.H.v. T€ 1.000 für ein Darlehen von bei der NordLB geleistet. Neue Darlehensaufnahmen sind nicht geplant.

3. Abschreibungen auf Sachanlagen

Es handelt sich um die Abschreibungen auf die Wohngebäude.

4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke

In 2021 ist der Verkauf von Flächen im Projekt Klostermoor mit einem Buchwertabgang von T€ 400 geplant.

5. Abfluss liquider Mittel

Die Sondertilgung des NordLB-Darlehens wird vollständig durch die vorhandenen liquiden Mittel geleistet. Zusammen mit den weiteren Investitionen ist im Rahmen der Gesamtliquiditätsplanung für 2021 ein Abfluss liquider Mittel um T€ 2.573 vorgesehen.

6. Darlehensaufnahmen

Für das Jahr 2021 sind keine neuen Darlehensaufnahmen geplant..

Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2020-2024

a) Erfolgsplanung

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	393	400	400	400	400
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	0	440	0	0	0
c) aus Grundstücksmanagement	5	5	5	5	5
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	1	1	1
	399	846	406	406	406
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	70	50	42	41	23
3. sonstige betriebliche Erträge	5	5	5	5	5
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) für Hausbewirtschaftung	148	149	149	149	149
b) für Verkaufsgrundstücke	0	400	0	0	0
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	32	34	34	34	34
	180	583	183	183	183
5. Rohergebnis	294	318	270	269	251
6. Personalaufwand	14	14	14	14	14
7. Abschreibungen	122	122	122	121	121
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	60	57	57	57	57
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9	0	0	0	1
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	70	50	43	42	24
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	30	68	27	28	29
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	23	-15	26	25	24
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	0

b) Vermögensplanung

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
I. Finanzbedarf					
1. Investitionen					
Sportflächen - Goosort	250	100	0	0	0
Öko-Konto "Alte Wörpe"	100	150	0		
Klostermoor	50	200	0	0	0
Baugebiet Frankenburg	0	1.000	0	0	0
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500	500	500	500	500
Investitionen Wohnbauten	50	50	50	50	50
aktivierter Zinsaufwand	70	50	42	41	23
	1.020	2.050	592	591	573
2. Darlehenstilgungen	95	1.045	74	76	57
	1.115	3.095	666	667	630
II. Finanzdeckung					
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	122	122	121	121	121
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	0	400	0	0	0
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	993	2.573	545	546	509
6. Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
	1.115	3.095	666	667	630

Für das Projekt Falkenberger Vieth fand im Jahr 2020 der Endausbau statt. Die erwarteten Kosten hierfür wurden bereits in den Vorjahren mit einer entsprechenden Rückstellung berücksichtigt.

Für das Projekt Am Goosort wurden T€ 250 für den Ausbau Ahlke-Lankenau-Weg und Privatweg 3 KWE sowie für den Bau von Beleuchtungsanlagen eingeplant. Für den Ausbau Arn-Harjes-Weg werden für 2021 T€ 100 eingestellt. Für die Jahre 2022 und 2023 werden weitere Kosten für den Endausbau anfallen, deren Höhe zum jetzigem Zeitpunkt noch nicht aussagefähig geplant werden kann.