



Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH

Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2024

bestehend aus:	Seite
Erfolgsplan 2024	1
Erläuterungen zum Erfolgsplan	2
Vermögensplan 2024	5
Erläuterungen zum Vermögensplan	6
Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2023-2027	
a) Erfolgsplanung	7
b) Vermögensplanung	8

Erfolgsplan 2024

	Planansatz 2024 T€	Planansatz 2023 T€	Ergebnis 2022 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	453	419	399
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	290	640	144
c) aus Grundstücksmanagement	1	2	1
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	0
	745	1.062	544
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	59	50	46
3. sonstige betriebliche Erträge	2	2	5
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	200	157	160
b) für Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	240	514	146
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	39	36	39
	479	707	345
5. Rohergebnis	327	407	250
6. Personalaufwand	14	14	15
7. Abschreibungen	127	123	125
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	54	55	48
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	1	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	60	50	50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	66	159	5
13. sonstige Steuern	15	15	14
14. Ausgleichzahlungen an außenstehende Gesellschafter	38	38	38
15. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn (-) / Ertrag aus Verlustübernahme	-13	-106	47
16. Jahresüberschuss	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Planansatz 2024 T€	Planansatz 2023 T€	Ergebnis 2022 T€
Kaltmieten/Mietzuschüsse			
Im Dreschlande 9 -17	92	87	87
Mühlendeich 48 - 56	104	105	103
Bahnhofstraße 13, 13a, 13b +15, 15a	67	67	67
Bahnhofstraße 10a	9	9	9
Lüninghauser Straße 24	21	21	21
Hauptstr. 27	19	11	11
Auf dem Kamp 50	19	0	0
Sonstige	11	12	11
	342	312	309
Nebenkosten	111	107	90
Insgesamt	453	419	399

Im Jahr 2023 wurde das Objekt „Auf dem Kamp 50“ erworben. Das Objekt wird im Wirtschaftsjahr 2024 erstmals berücksichtigt.

Für 2024 ist die Veräußerung von zwei 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€ 86 berücksichtigt, davon T€ 40 für die Prüfung der Statik der Mietwohnungen im Hinblick auf die mögliche Ausstattung mit Solaranlagen sowie für die Beauftragung eines Energieberaters.

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 2024 T€	Planansatz 2023 T€	Ergebnis 2022 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	17	20	17
Abschreibungen auf Forderungen/WB	1	1	0
Sach- und Gemeinkosten Gemeinde	13	13	13
Verwaltungskosten	3	3	0
Aufsichtsratsvergütung	2	1	2
Kosten des Zahlungsverkehrs	4	4	4
Werbekosten	3	3	3
Sonstiges	11	10	8
insgesamt	54	55	47

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 2023 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 2024

	Planansatz 2024 T€	Planansatz 2023 T€
I. Finanzbedarf		
1. Investitionen	1.399	1.300
2. Darlehenstilgungen	152	98
	1.551	1.398
II. Finanzdeckung		
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	127	123
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	240	514
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	1.184	761
6. Darlehensaufnahmen	0	0
	1.551	1.398

Erläuterungen zu Vermögensplan

1. Investitionen

Die für das Wirtschaftsjahr 2024 geplanten Investitionen der „Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH“ setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Sportflächen - Goosort	150
Revitalisierung "Alte Wörpe"	0
Klostermoor	50
Auf der Frankenburg	50
Ausgleichsflächen	40
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500
Investitionen Wohnbauten	550
aktivierter Zinsaufwand	59
insgesamt	1.399

Die Investitionen im Bereich Wohnbauten betreffen das Objekt Hauptstraße 27, welches komplett abgerissen und neu errichtet werden soll.

2. Darlehenstilgungen

Die Altkredite werden mit 152 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 2024 ist der Verkauf von Flächen im Projekt Klostermoor mit einem Buchwertabgang von T€ 240 geplant.

5. Abfluss liquider Mittel

Im Rahmen der Gesamtliquiditätsplanung für 2024 ein Abfluss liquider Mittel um T€ 734 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 2023-2027

a) Erfolgsplanung

	2023 T€	2024 T€	2024 T€	2026 T€	2027 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	419	453	453	453	453
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	640	290	0	0	0
c) aus Grundstücksmanagement	2	1	1	1	1
d) aus sonstigen Leistungen	1	1	1	1	1
	1.062	745	455	455	455
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	50	59	59	59	59
3. sonstige betriebliche Erträge	2	2	2	2	2
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
a) für Hausbewirtschaftung	157	200	164	164	164
b) für Verkaufsgrundstücke	514	240	0	0	0
c) für Personalgestellung von der Gemeinde	36	39	39	39	39
	707	479	203	203	203
5. Rohergebnis	407	327	313	313	313
6. Personalaufwand	14	14	14	14	14
7. Abschreibungen	123	127	127	126	125
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	55	54	54	54	54
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	1	1	1	1
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50	60	60	60	60
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	7	7	7	7
12. Ergebnis nach Steuern	159	66	52	53	54
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	-106	-13	1	0	-1
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	0

b) Vermögensplanung

	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€
I. Finanzbedarf					
1. Investitionen					
Sportflächen - Goosort	0	0	0	0	0
Öko-Konto "Alte Wörpe"	150	150	0	0	0
Klostermoor	400	50	0	0	0
Baugebiet Frankenburg	50	50	0	0	0
Ausgleichsflächen	100	40	0	0	0
Grunderwerb verschiedene Grundstücke	500	500	500	500	500
Investitionen Wohnbauten	50	550	50	50	50
aktivierter Zinsaufwand	50	59	59	59	59
	1.300	1.399	609	609	609
2. Darlehenstilgungen	98	152	152	152	152
	1.398	1.551	761	761	761
II. Finanzdeckung					
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	123	127	127	126	125
4. Buchwertabgänge Verkaufsgrundstücke	514	240	0	0	0
5. Abbau bzw. Zufluss (-) liquider Mittel	761	1.184	634	635	636
6. Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
	1.398	1.551	761	761	761

Für das Projekt „Am Goosort“ wird der Endausbau nach Rücksprache mit den Bauträgern im Jahr 2024 ein erster Teilabschnitt, Julius-Frank-Straße und Arn-Harjes-Weg, ausgebaut. Die Weiteren Kosten für den 2. Bauabschnitt können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht aussagefähig geplant werden kann.

Die Investitionen im Bereich Wohnbauten betreffen das Objekt Hauptstraße 27, welches komplett abgerissen und neu errichtet werden soll.