



## Wirtschaftsplan 2021

### **Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2021**

Dem entsprechend den Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeindehaushaltsverordnung - Doppik erstellten Wirtschaftsplan 2021 der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH wurde die vom Unternehmen aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplanung für 2020 sowie die Planung des mit ihm verbundenen Tochterunternehmens GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH zugrunde gelegt. Ausgangslage waren hierbei die Erkenntnisse per Oktober 2020.

Der zwischen beiden verbundenen Unternehmen geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag und der Ausgliederungs- und Übernahmevertrag sind am 07.09.2006 in das Handelsregister unter HRB – Nr. 10139 bei der GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH eingetragen worden.

Die Wirtschaftsplanung wurde gemäß den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) vom 14.07.2017, welche erstmals für das Wirtschaftsjahr 2019 anzuwenden sind, erstellt. Weiterhin wurden die Verwaltungsvorschriften Nr. 21 EigVOVV M-V berücksichtigt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2021

Erfolgsplan 2021

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2021

Finanzplan 2021

Erläuterungen zum Finanzplan 2021

Investitionszusammenfassung

Investitionsübersichten.

Stellenübersicht

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzrechnung

Anlagenübersicht

Forderungsübersicht

Verbindlichkeitenübersicht

Anhang zum Jahresabschluss 2019

- Bereichserfolgsplan und Bereichsfinanzplan entfallen, da es nur einen Geschäftsbe-  
reich gibt.
- Übersicht über die Bereiche des Eigenbetriebes entfällt, da es nur einen Geschäftsbe-  
reich gibt.
- Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden  
Leistungen entfällt, da keine Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen sind.

Die Formulare wurden um wohnungswirtschaftliche Positionen ergänzt.

Auf Grund des vom Gesellschafter vorgegebenen Planungszeitpunktes können sich infolge neuer Erkenntnisse, gesetzlicher Änderungen oder einer anderen Beschlusslage in den Gesellschaftsgremien Änderungen ergeben, die dann ggf. in einer entsprechenden Planfortschreibung zu berücksichtigen wären. Ausgangslage für die Fünfjahresplanung ist die Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2021 auf der Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Erkenntnisse aus dem Wirtschaftsjahr 2020.

Im Erfolgsplan für das Jahr 2021 und bei der darauf aufbauenden Entwicklung der Erfolgslage für die Jahre bis 2024 (5-Jahresplanung) wurde für diese genannten Jahre von Jahresüberschüssen ausgegangen. Diese Jahresüberschüsse sollen zum Großteil für die Eigenkapitalfinanzierung der aktivierungsfähigen Investitionsmaßnahmen (Modernisierungs- und Neubauvorhaben) eingesetzt und somit in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Entsprechend den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung sind ergänzende Angaben in den Vorbericht zur Wirtschaftsplanung 2021 der kommunalen Unternehmen aufzunehmen, die nachstehend dargestellt sind. Der Vorbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und einen Ausblick auf die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Planung.

## **I      Wirtschaftliche Entwicklung und Gewinnabführung**

### **Entwicklung der wirtschaftlichen Lage, der Aufwendungen und Erträge**

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow wurde im Jahr 1991 als kommunales Unternehmen mit dem Ziel der dauerhaften Versorgung der Bevölkerung Güstrows mit zeitgemäßem Wohnraum zu angemessenen Preisen gegründet.

#### ***Bestandsentwicklung***

Bei Gesellschaftsgründung 1991 wurden durch die Kommune rd. 5.200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in die Gesellschaft eingebracht. Im Jahr 1993 erfolgte durch Beschluss der Stadtvertretung die Einbringung weiterer Wohnungsbestände, darunter sämtliche rd. 580 sogenannter Wendewohnungen, die sich bis dahin im Eigentum der Stadt befanden. Die Bauausführung und Fertigstellung dieser Bestände erfolgte nach der Wende im Wesentlichen nach DDR-Standard in den Jahren 1990 bis 1992 auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten, ohne die vor der Wende übliche staatlich subventionierte Preisgestaltung. Die auf den eingebrachten Wohnungsbeständen lastenden Verbindlichkeiten wurde dabei vertraglich von der Gesellschaft übernommen.

Der bei Gesellschaftsgründung übernommene Wohnungsbestand war vollständig unsaniert, befand sich in einem nicht zeitgemäßen Zustand und war mit erheblichen Altschulden belastet. Die Wendewohnungen wurden vollständig mit Kapitalmarktmitteln in DM-Währung finanziert. Im Rahmen der Altschuldenregelung erfolgte für die Nichtwendebauten eine Entlastung bis auf einen Restbetrag von 150,00 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die beim Unternehmen verblieben. Bei den Wendebauten erfolgte lediglich eine Teilentlastung in Höhe von 850,00 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche, sodass die diesen Betrag übersteigenden Kreditbelastungen beim Unternehmen verblieben.

Außerdem wurden bislang 232 Wohnungen in Neubauten mit zeitgemäßem Standard in den Jahren 1993 bis 1999 sowie in den Jahren ab 2013 errichtet. So erfolgte in den Jahren 2016, 2018 und 2020 die Fertigstellung von 4 Neubauvorhaben in der Innenstadt mit insgesamt 30 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

Weiterhin hat die Gesellschaft im Jahr 1997 ein auf Grund einer Firmeninsolvenz an die Stadt zurückgefallenes nicht fertiggestelltes, defizitäres Gewerbeobjekt von der Stadt in der Haselstraße 2 übernommen und vollständig saniert.

In den Jahren 2002 bis 2012 hat die Gesellschaft zur Marktberreinigung und Reduzierung des Leerstandes im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 13 Objekte mit insgesamt 451 WE vollständig zurückgebaut.

Der Wohnungsbestand hat sich per 31.12.2019 gegenüber dem Stand des Vorjahres durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen, die Stilllegung einer Wohnung sowie die Umwandlung von zwei Gewerbeeinheiten in Wohnungen wie folgt verändert:

Wohnungen:	4.403	(Vorjahr 4.403)
Gewerbeeinheiten:	47	(Vorjahr 49)

Per 31.12.2019 ergibt sich folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsquote (nur Wohnungsbestand):

Vollmodernisierter Wohnungsbestand	3.242 WE = 72,5 %
Teilmodernisierter Wohnungsbestand	709 WE = 16,1 %
Neubauten	227 WE = 5,2 %
Geringfügig modernisierter Wohnungsbestand	225 WE = 5,1 %

### ***Entwicklung der wesentlichen Aufwendungen und Erträge und des Jahresergebnisses***

Die Gesellschaft beabsichtigt, auch in den kommenden Jahren in bedarfsgerechte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem differenzierten Preisniveau zu investieren. Die vorgesehenen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen zur Stabilisierung der derzeitigen Leerstandsquote und somit zur Verbesserung bzw. Stabilisierung der Ertragslage des Unternehmens beitragen.

Schwerpunkte für das Sanierungs- und Instandsetzungsprogramm im kommenden Jahr bilden die Wohngebiete Nordstadt/Distelberg sowie die Südstadt.

Im Planungsjahr 2021 sind u. a. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Lärchenstraße vorgesehen. Hier soll die Gebäudehülle mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und die Balkone saniert werden. Auch sind in den Wohnungen bzw. im Treppenhaus Sanierungen und Erneuerungen an den Versorgungsleitungen vorgesehen. Hierbei handelt es sich teilweise um Maßnahmen im Gebäudeinneren, die auf Grund der Covid-19-Pandemie auf das Folgejahr verschoben wurden.

Wesentliche Aufwandspositionen sind neben den vorstehend erläuterten größeren Instandsetzungen auch die laufende Instandhaltung sowie die vermietungsbedingte Instandsetzung.

Einzelheiten zu den wesentlichen Aufwands- und Ertragspositionen sind auch den Erläuterungen zum Erfolgsplan 2021 zu entnehmen.

Bei der Entwicklung der Mieterträge sind wir in den kommenden Jahren von einem leichten Anstieg ausgegangen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, aus Mietsteigerungen bei Neuvermietung sowie aus den fertiggestellten Neubaumaßnahmen. Weiterhin sollen im kommenden Jahr die bereits begonnenen Mietanpassungen bei Bestandsmieten im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens fortgeführt werden.

Im Planungsjahr sowie in den folgenden Jahren ist die Erzielung von Jahresüberschüssen, die zur Finanzierung von Investitionen, insbesondere für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen und Neubauinvestitionen sowie zur Ausschüttung an den Gesellschafter verwendet werden sollen, vorgesehen. Die im Erfolgsplan ausgewiesene Gewinnausschüttung an den Gesellschafter für das Planungsjahr 2021 ist analog zum Vorjahr in Höhe von 250 T€ geplant.

## **II Entwicklung der Salden aus Ein- und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und Finanzierungstätigkeit**

Die Ein- und Auszahlungen des jeweiligen Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergeben im Planungszeitraum einen Mittelzufluss, der abhängig ist von der Höhe der Abschreibungen, der Zu- bzw. Abnahme der Rückstellungen und der Auflösung der Sonderposten zum Anlagevermögen.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ergibt einen Mittelabfluss. Nähere Erläuterungen zu den geplanten Investitionen sind dem folgenden Abschnitt IV sowie den einzelnen Investitionsübersichten zu entnehmen.

Aus der Finanzierungstätigkeit ist ebenfalls ein Mittelabfluss zu verzeichnen, der sich aus der vorgesehenen Gewinnabführung sowie der planmäßigen Tilgung der nachstehend aufgeführten Verbindlichkeiten (Stand 31.12.2019) gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (einschl. Landesförderinstitut und Darlehen des Gesellschafters zur Neubaufinanzierung) ergibt:

Altschulden	rd. 10.524 T€
Wendebaukredite	rd. 10.751 T€
Investitionskredite	rd. 15.717 T€
Andere Kreditgeber (LFI)	rd. 22.471 T€

Gegenüber vergleichbaren Wohnungsunternehmen sind die Kreditverbindlichkeiten relativ hoch, was jedoch im Wesentlichen auf die Übernahme der Wendebauten von der Stadt Güstrow und der damit auch nach der hierfür gewährten Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfegesetz beim Unternehmen verbliebenen hohen Verbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Die kontinuierliche Reduzierung der Unternehmensverschuldung und Stärkung der Eigenkapitalquote hat seit Jahren unternehmensstrategische Priorität. Hierfür wurden bzw. werden u. a. folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Reduzierung der Nettoneuverschuldung durch verstärkten, aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu erwirtschaftenden Eigenkapitaleinsatz bei der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen.

- Ablösung von KfW-Darlehen in den vergangenen Jahren jeweils nach Ende der Zinsbindungsfristen ohne Zahlung einer Kapitalmarktentschädigung.
- Teilablösung (Sondertilgungen) von Kapitalmarktdarlehen jeweils zum Ende der Zinsbindungsfristen sowie Umschuldungen unter Ausnutzung der aktuell günstigen Kapitalmarktkonditionen

Die Höhe der Sondertilgungen von KfW- und Kapitalmarktdarlehen sowie Darlehen des Landesförderinstituts beträgt bislang rd. 15.540 T€.

### **III Angaben zur Vergütungsstruktur**

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH verfügt neben der Geschäftsführerin über kein eigenes Personal. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Tochtergesellschaft GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH. Daher sind in der Wirtschaftsplanung keine Personalaufwendungen ausgewiesen, diese werden über die Tochtergesellschaft GIG gezahlt. Erläuterungen zur Vergütungsstruktur sind daher der Wirtschaftsplanung der GIG zu entnehmen.

### **IV Angaben zu den Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen und zu den Krediten für Investitionen**

Einen Schwerpunkt des Investitionsprogramms 2021 bildet das Wohngebiet Distelberg mit den Wohnhäusern Eschenwinkel 2 und 4 sowie Eschenwinkel 21 bis 24. In den vorgenannten Wohngebäuden sind bei insgesamt 6 Hausaufgängen die Erneuerung der Treppenhäuser und der Anbau von Personenaufzugsanlagen im Wirtschaftsjahr 2021 geplant. Es sollen neue einläufige Treppenanlagen und Personenaufzüge vor den Gebäuden errichtet werden, um eine Reduzierung der Barrieren im Wohnungsbestand zu erreichen. Außerdem sollen teilweise zusätzliche Balkone an diesen Wohngebäuden angebaut und somit die Attraktivität und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erhöht werden.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist mit Zuschüssen des Landes sowie mit Eigenmitteln der Gesellschaft geplant, eine Kreditneuaufnahme ist hierfür nicht vorgesehen.

Weiterhin soll in der Weststadt das Wohngebäude Elisabethstraße 54 bis 56 mit Balkonen ausgestattet werden. Auch ist die Schaffung zusätzlicher 6 Pkw-Stellplätze im Bereich der Voßstraße geplant. Diese beiden Maßnahmen sollen ebenfalls mit Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert werden.

Zu den einzelnen Investitionsmaßnahmen 2021 sind Investitionsübersichten beigelegt.

## **V Angaben zur Entwicklung der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit und zum Umfang kreditähnlicher Rechtsgeschäfte**

Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wurden nicht aufgenommen. Auf der Grundlage der Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre ist eine derartige Kreditaufnahme aus heutiger Sicht nicht vorgesehen.

Zwischen der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH und der Tochtergesellschaft GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH wurde mit Datum vom 23.12.2005 ein Darlehensrahmenvertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt grundsätzliche Konditionen und Laufzeit von eventuell zur Verfügung gestellten Geldbeträgen durch die WGG an die GIG. Dieser Darlehensrahmenvertrag ist bislang durch die GIG noch nicht in Anspruch genommen worden. Dieses ist auch im Planungszeitraum nicht zu erwarten.

## **VI Entwicklung des Eigenkapitals, der Sonderposten und der Rückstellungen**

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zusammen aus dem Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag, der Kapitalrücklage und den Gewinnrücklagen. In den Gewinnrücklagen sind die gesellschaftsvertragliche Rücklage, die Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG und § 17 Abs. 4 DMBilG sowie die anderen Gewinnrücklagen und der Gewinnvortrag enthalten.

Die Höhe des Eigenkapitals beträgt per 31.12.2019 = rd. 72.749 T€, das entspricht einer Eigenkapitalquote von 56,4 %. Die Eigenkapitalquote ist angemessen und entspricht den Verhältnissen in der Wohnungswirtschaft.



Die Eigenkapitalquote hat sich in den vergangenen Wirtschaftsjahren ständig erhöht. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung fortsetzt.

In der Bilanz des Unternehmens ist der Sonderposten Investitionszulage ausgewiesen. Die planmäßige Auflösung des Sonderpostens in Höhe von rd. 73 T€ wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Es sind sonstige Rückstellungen ausgewiesen, die für unterlassene Instandhaltung, für Kosten der Hausbewirtschaftung, für die Archivierung von Geschäftsunterlagen, für Prüfungskosten und Betriebsprüfung, für Steuerberatungskosten und Prozessrisiken gebildet wurden. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung wird für alle Rückstellungen die Höhe anhand von Inanspruchnahmen, Auflösungen bzw. Zuführungen ermittelt.

**VII Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gem. § 21 (1) EigVO M-V in €**

<b>1. Wichtigste Erträge</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 (Planjahr)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Sollmieten abzüglich Erlöschmälerungen	15.194.200	15.133.000	15.383.200	15.486.200	15.506.200	15.516.200
Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnung	5.683.100	6.100.000	5.800.000	5.900.000	6.000.000	6.100.000
<b>Wichtigste Einzahlungen</b>						
Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen	-	-	1.120.000	-	-	-
<b>Wichtigste Aufwendungen</b>						
Aufwendungen für Instandhaltung	5.824.800	6.200.000	6.300.000	6.350.000	6.400.000	6.450.000

Aufwendungen für Betriebskosten	5.820.100	5.750.000	5.750.000	5.750.000	5.750.000	5.750.000
Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	2.278.300	2.482.000	2.480.000	2.490.000	2.495.000	2.530.000
Abschreibungen	3.129.100	3.140.000	3.037.800	3.118.100	3.453.100	3.589.200
Zinsaufwendungen	1.894.500	1.514.000	1.423.800	1.327.000	714.800	678.300
<b>Wichtigste Auszahlungen</b>						
Sachanlagevermögen	1.059.000	2.455.000	4.862.000	1.946.000	3.771.000	3.971.000
Tilgung von Krediten	2.044.000	2.102.000	2.171.000	2.216.000	2.350.000	2.360.000
<b>2. Jahresergebnis</b>	2.431.000	1.392.000	1.942.000	2.096.000	2.431.000	2.349.000
<b>3. Saldo der Ein- und Auszahlungen aus</b>						
a) laufender Geschäftstätigkeit	6.334.000	4.149.000	5.999.000	6.142.000	5.861.000	6.221.000
b) Investitionstätigkeit	-946.000	-2.455.000	-4.840.000	-1.930.000	-3.751.000	-3.959.000
c) Finanzierungstätigkeit	-4.188.000	-2.352.000	-2.725.000	-3.793.000	-3.315.000	-3.288.000
<b>4. Investitionen</b>						
Modernisierungen	527.100	1.931.000	4.831.000	1.720.000	510.000	710.000
Neubau	523.100	514.000	20.000	215.000	3.250.000	3.250.000
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.800	10.000	11.000	11.000	11.000	11.000

<b>5. Kredite für Investitionen</b>	38.188.000	36.683.200	35.129.000	33.545.700	31.844.900	30.148.900
<b>6. Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000
Kapitalrücklage	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700
Gewinnrücklagen	60.238.400	62.438.400	63.578.400	65.268.400	67.108.400	69.288.400
<b>7. Sonderposten Investitionszulage</b>	2.280.400	2.207.400	2.134.400	2.061.400	1.988.400	1.915.400
<b>8. Rückstellungen</b>						
unterlassene Instandhaltung	900.000	890.000	880.000	870.000	860.000	850.000
Kosten Hausbewirtschaftung	189.100	189.000	189.000	189.000	189.000	189.000
Kosten der Archivierung	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000

### VIII Einschätzung zur dauernden Leistungsfähigkeit

Die dauernde Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ist durch die Erzielung von angemessenen Jahresüberschüssen gegeben. Diese Jahresüberschüsse sollen zur Finanzierung von Investitionen, insbesondere für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen und Neubauinvestitionen sowie zur Ausschüttung an den Gesellschafter verwendet werden.

Auch zeigt die Entwicklung des Finanzmittelfonds, dass jederzeit ein positiver Finanzmittelfonds ausgewiesen wird.

Die Eigenkapitalausstattung ist angemessen, bestandsgefährdende Risiken im Planungszeitraum konnten nicht identifiziert werden.

## IX Darstellung der Finanz- und Leistungsbeziehungen zur Gemeinde

In der Wirtschaftsplanung für 2021 und auch in der Planung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist eine Gewinnausschüttung an die Barlachstadt Güstrow als Gesellschafter der WGG vorgesehen. Die Höhe der Gewinnausschüttung wurde für die kommenden Wirtschaftsjahre in Höhe von 250 T€ jährlich geplant.

Weiterhin hat die Barlachstadt Güstrow in den Vorjahren zinslose Darlehen zur Mitfinanzierung von Bauvorhaben der Gesellschaft sowie zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Städtebauförderung, die über den treuhänderischen Sanierungsträger der Barlachstadt Güstrow ausgereicht wurden, gewährt. Die Darlehen sind durch Grundschulden besichert. Die Höhe der Tilgungsleistungen im Jahr 2020 beträgt 20.751,17 €. Auch erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016 eine Sondertilgung eines Darlehens des Gesellschafters für die Mitfinanzierung des Neubauvorhabens Bärstammweg 44-47 in Höhe von rd. 103 T€, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten entsprechend reduziert haben.

Nachfolgend eine Übersicht über die Darlehen der Barlachstadt Güstrow mit entsprechender Höhe der Restschuld am 31.12.2020:

<b>Objekt</b>	<b>Restschuld am 31.12.2019</b>	<b>vorläufiger Abgang durch Tilgung in 2020</b>	<b>vorläufige Restschuld am 31.12.2020</b>
1027/103/488 Mühlenstraße 17	13.641,97 €	3.103,58 €	10.538,39 €
1440/286 Mühlenstraße 18/19	5.452,38 €	670,57 €	4.781,81 €
1501/701 Buchenweg 5-15	138.048,79 €	5.112,92 €	132.935,87 €
1501/702 Buchenweg 5-15	146.690,62 €	5.432,99 €	141.257,63 €
1503/701 Niklotstr. 1b/ Kessinerstr. 12-14	41.774,59 €	1.491,95 €	40.282,64 €
1508/701 Kessinerstr. 10-11/ 15-16	31.612,23 €	1.090,07 €	30.522,16 €
1907/103/247	70.246,25 €	3.849,09 €	66.379,16 €

Lange Str. 5			
<b>Gesamtsumme</b>	<b>447.466,83 €</b>	<b>20.751,17 €</b>	<b>426.715,66 €</b>

## **X Planansätze jahresübergreifender Verträge**

Jahresübergreifende Verträge bestehen insbesondere in den Verträgen für die Geschäftsbesorgung der Muttergesellschaft Wohnungsgesellschaft Güstrow durch die Tochtergesellschaft GIG. Hier sind Kosten für die Geschäftsbesorgung im Wirtschaftsjahr 2021 in Höhe von 2.480 T€ geplant.

Verpflichtungen aus jahresübergreifenden Verträgen mit mehr als 5 % des Gesamtaufwandes des jeweiligen Jahres bestehen derzeit nicht mit Ausnahme der vorstehend erläuterten Vertragsbeziehungen.

## **XI Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung über den Planungszeitraum hinaus**

Auch in den kommenden über den Planungszeitraum 2024 hinausgehenden Jahren geht die Geschäftsführung von einer in etwa gleichbleibenden Entwicklung der Aufwendungen und Erträge sowie von einem Jahresergebnis in bisheriger Höhe aus.

Güstrow, den 04.11.2020

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH



Frahm

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

### Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

#### Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	21.903
Gesamtbetrag der Aufwendungen	19.962
Jahresergebnis	1.941

#### Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.799
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.800
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.999

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	22
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	4.862
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-4.840

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	1.120
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	3.845
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-2.725

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.566
--	--------

#### Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
--	---

Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0
--	---

Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	0
--	---

In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	1,00
--	------

#### Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.395
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2019	72.749
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020 voraussichtlich	73.889
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021 voraussichtlich	75.579

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

### Erfolgsplan

		Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1	Umsatzerlöse	21.008	21.356	21.313	21.516	21.636	21.746
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	303	-25	-25	-25	-25	-25
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	628	505	495	495	485	485
5	Materialaufwand						
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.725	12.505	12.148	12.198	12.248	12.298
6	Personalaufwand						
	a) Löhne und Gehälter	0	0	0	0	0	0
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
7	Abschreibungen						
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.129	3.140	3.038	3.118	3.453	3.589
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	73	73	73	73	73	73
9	sonstige betriebliche Aufwendungen	2.579	3.017	2.971	2.981	2.986	3.021
10	Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
11	Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	107	15	22	16	20	12
12	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des	0	0	0	0	0	0
13	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	0	0	0	0	0
14	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
15	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.895	1.514	1.424	1.327	715	678
16	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	0	0	0	0	0
17	Ergebnis nach Steuern	2.786	1.748	2.297	2.451	2.787	2.705
18	sonstige Steuern	356	356	356	356	356	356
19	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.430</b>	<b>1.392</b>	<b>1.941</b>	<b>2.095</b>	<b>2.431</b>	<b>2.349</b>
<b>Verwendung des Jahresergebnisses</b>							
	Verrechnung mit dem Verlustvortrag	0	0	0	0	0	0
	Verrechnung mit dem Gewinnvortrag	-20	2	1	5	1	9
	Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	0	0	0
	Einstellung in die Rücklagen	2.200	1.140	1.690	1.840	2.180	2.090
	Entnahme aus den Rücklagen	0	0	0	0	0	0
	Ausschüttung an die Gemeinde	250	250	250	250	250	250
	Ausgleich durch die Gemeinde	0	0	0	0	0	0

## Erläuterungen zum Erfolgsplan 2021 der WGG - Stand Oktober 2020

### 1. Umsatzerlöse

- Sollmieten für Wohn- und Gewerbeobjekte, Garagen und Stellplätze auf der Grundlage 2020 ermittelt	15.833.200,00 €
- Erlösschmälerungen wegen Leerstands auf der Grundlage Okt. 2020 bei gleichbleibender Leerstandsquote ermittelt	-450.000,00 €
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres	5.800.000,00 €
- Erlöse aus Sondereinrichtungen, Betreuungspauschalen, Pächterlöse und sonstigem	125.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesamt:</i>	<b>21.308.200,00 €</b>

- Einnahmen aus Erbbauzinsen, Wegerente und sonstigem	5.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gesamt:</i>	<b>5.000,00 €</b>

**Umsatzerlöse insgesamt: 21.313.200,00 €**

### 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen

- Differenz zwischen den angefallenen Betriebs- und Heizkosten des laufenden Jahres und den Abrechnungsergebnissen der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres	<b>-25.000,00 €</b>
---	---------------------

### 4. Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.000,00 €
- Erträge aus Versicherungsleistungen	100.000,00 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.000,00 €
- Zuschreibungen im Anlagevermögen	300.000,00 €
- verschiedene sonstige Erträge	80.000,00 €
	<b>495.000,00 €</b>

### 5. Materialaufwand

#### b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

- Aufwendungen für Instandhaltung (darin enthalten Instandhaltungsleistungen der GIG)	6.300.000,00 €
---	----------------



- Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (darin enthalten Hauswartleistungen, Gerätemiete, Abrechnungskosten GIG)	5.750.000,00 €
- übrige Aufwendungen (Vertriebskosten Vermietung, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen und Räumungs- klagen, Betreuungspauschalen)	95.000,00 €
- Aufwendungen für den Kauf von Rauchwarnmeldern	3.000,00 €
	<b>12.148.000,00 €</b>

## 7. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Berechnung der Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung gemäß DMBilG unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsdauer. (Grundlage Abschreibungsplan 2020 und voraussichtliche Aktivierung von Investitionen des Jahres 2021)

- auf Grundstücke mit Wohnbauten (lineare AfA, AfA auf Neubau- und Modernisierungsobjekte)	2.634.800,00 €
- außerplanmäßige Abschreibung auf Grund der Ertragswert- ermittlung	300.000,00 €
- auf Grundstücke mit Geschäftsbauten	94.300,00 €
- auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.700,00 €
	<b>3.037.800,00 €</b>

## 8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V

- Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	<b>73.100,00 €</b>
--	--------------------

## 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen	100.000,00 €
- Verbandsbeiträge, sonstige Beiträge	21.000,00 €
- Kosten des Zahlungsverkehrs inkl. Verwahrentgelte	37.000,00 €
- Prüfungs-, Beratungs- und Anwaltskosten	52.000,00 €
- Kosten des Aufsichtsrates (Aufwandsentschädigungen)	11.000,00 €
- Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Gemeinschaftspflege	155.000,00 €
- Aufwendungen für Werbemaßnahmen (Mieterticket)	6.000,00 €
- sonstige Verwaltungskosten	109.000,00 €
- Kosten der Geschäftsbesorgung	2.480.000,00 €
	<b>2.971.000,00 €</b>

11. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

- gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2021 der GIG) **22.100,00 €**

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern (gemäß Zinsplanung für 2021)

- DKB Rostock 996.400,00 €
  - LFI / Sonstige 425.700,00 €
  - Darlehen des Gesellschafters 1.000,00 €
  - Aufzinsung von Rückstellungen 1.000,00 €
- 
- 1.424.100,00 €**

18. Sonstige Steuern

- Grundsteuern **356.000,00 €**

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

### Finanzplan

		Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1	Periodenergebnis	2.431	1.392	1.942	2.096	2.431	2.349
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.829	2.840	2.738	2.818	2.818	3.289
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	45	-10	-10	-10	-10	-10
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-73	-73	-73	-73	-73	-73
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-489	0	-22	-16	-20	-12
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-300	0	0	0	0	0
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	0	0	0	0	0
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.893	0	1.424	1.327	715	678
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0	0	0	0	0
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0	0	0	0
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0	0	0	0	0
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0	0	0	0	0
15	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.334</b>	<b>4.149</b>	<b>5.999</b>	<b>6.142</b>	<b>5.861</b>	<b>6.221</b>
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0	0	0	0	0
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	4	75	0	0	0	0
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.059	-2.455	-4.862	-1.946	-3.771	-3.971
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	-75	0	0	0	0
22	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0	0	0	0	0
23	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0	0	0	0	0
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

### Finanzplan

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
26 Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen (+)	107	0	22	16	20	12
27 Erhaltene Zinsen (+)	2	0	0	0	0	0
28 Erhaltene Dividenden (+)	0	0	0	0	0	0
<b>29 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-946</b>	<b>-2.455</b>	<b>-4.840</b>	<b>-1.930</b>	<b>-3.751</b>	<b>-3.959</b>
30 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0	0	0	0	0
31 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0	0	0	0	0
32 Auszahlungen an den Gesellschafter (-)	-250	-250	-250	-250	-250	-250
33 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0	0	0	0	0
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
34 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-2.044	-2.102	-2.171	-2.216	-2.350	-2.360
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-2.044	-2.102	-2.171	-2.216	-2.350	-2.360
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
35 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)						
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	1.120	0	0	0
36 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
37 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
38 Gezahlte Zinsen (-)	-1.894	0	-1.424	-1.327	-715	-678
39 Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
<b>40 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.188</b>	<b>-2.352</b>	<b>-2.725</b>	<b>-3.793</b>	<b>-3.315</b>	<b>-3.288</b>
<b>41 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.200</b>	<b>-658</b>	<b>-1.566</b>	<b>419</b>	<b>-1.205</b>	<b>-1.026</b>
42 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	6.735	6.619	5.961	4.395	4.814	3.609
<b>43 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.935</b>	<b>5.961</b>	<b>4.395</b>	<b>4.814</b>	<b>3.609</b>	<b>2.583</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.935	5.961	4.395	4.814	3.609	2.583
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	0	0	0	0	0	0

## Erläuterungen zum Finanzplan 2021 der WGG - Stand Oktober 2020

### 1. Periodenergebnis

Jahresüberschuss gemäß Erfolgsplan 2021 1.941.800,00 €

### 2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

gemäß Abschreibungsplanung für 2021 3.037.800,00 €  
abzüglich Zuschreibungen für 2021 300.000,00 €  
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2021) 2.737.800,00 €

### 3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen

Auflösung sonstiger Rückstellungen 10.000,00 €

### 4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge

Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage 73.100,00 €

### 5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions-oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind

Forderung gegenüber der GIG aus Gewinnabführung 22.100,00 €

### 8. Zinsaufwendungen/Zinserträge

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern gemäß Zinsplanung für 2021 1.423.800,00 €  
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2021)

### 19. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen

Modernisierungs- und Neubaukosten sowie Anschaffung von BGA gemäß Investitionsplanung 2021 4.862.000,00 €

### 26. Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen

gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2021 der GIG) 22.100,00 €

32. Auszahlungen an den Gesellschafter

Gewinnausschüttung an die Barlachstadt gemäß Erfolgsplan 250.000,00 €

34. Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten

planmäßige Tilgungen gemäß Tilgungsplan 2021 2.171.300,00 €

35. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen

c) von sonstigen Dritten

Zuschüsse des LFI für Bauvorhaben gemäß Investitionsplan 2021 1.120.000,00 €

38. Gezahlte Zinsen

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern gemäß Zinsplan für 2021 (siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2021) 1.423.800,00 €

41. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds

Abnahme der flüssigen Mittel -1.566.800,00 €

42. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode

Saldovortrag (Anfangsbestand der flüssigen Mittel) 5.961.000,00 €

43. Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Endbestand nach Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Zu- und Abnahme der flüssigen Mittel im Planjahr 4.394.200,00 €

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

### Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)	Plan ab 2025 (Folgejahre)
<b>Einzahlungen</b>	1.120	0	1.120	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	1.120	0	1.120	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	4.905	10	4.862	11	11	11	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	4.905	10	4.862	11	11	11	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	-3.785	-10	-3.742	-11	-11	-11	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	1.120	0	1.120	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	3.785	10	3.742	11	11	11	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Fahrstuhlanbau Eschenwinkel 21-24		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Anbau eines Personenaufzuges mit Änderung der Treppenhausanlage						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2021 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2022 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2023 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2024 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2025 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	<b>753</b>	<b>0</b>	<b>753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	753	0	753	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	<b>2.675</b>	<b>0</b>	<b>2.675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.675	0	2.675	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-1.922</b>	<b>0</b>	<b>-1.922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	753	0	753	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	1.922	0	1.922	0	0	0	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Fahrstuhl- und Balkonanbau Eschenwinkel 2 und 4		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Anbau eines Personenaufzuges mit Balkonanbau und Änderung der Treppenhauanlage						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2021 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2022 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2023 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2024 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2025 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	367	0	367	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	367	0	367	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	1.776	0	1.776	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	1.776	0	1.776	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	-1.409	0	-1.409	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	367	0	367	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	1.409	0	1.409	0	0	0	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Balkonanbau Elisabethstraße 54-56		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Anbau von 36 Balkonen						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2021 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2022 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2023 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2024 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2025 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	380	0	380	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	380	0	380	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	-380	0	-380	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	380	0	380	0	0	0	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Errichtung Stellplatzanlage Voßstraße		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Errichtung von 6 Stellplätzen						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)	Plan ab 2025 (Folgejahre)
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	20	0	20	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	20	0	20	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	-20	0	-20	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	20	0	20	0	0	0	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Anschaffung von BGA		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Anschaffung von Einbauküchen und geringwertigen Wirtschaftsgütern						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / <u>nein</u>
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							<u>ja</u> / nein
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / <u>nein</u>
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							<u>ja</u> / nein
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2020 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2021 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2022 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2023 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2024 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2025 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	<b>54</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	54	10	11	11	11	11	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-54</b>	<b>-10</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	54	10	11	11	11	11	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2019**  
**Bilanz**

Aktivseite	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	128.496	130.331
2. technische Anlagen und Maschinen	0	0
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34	39
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	106	38
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0	0
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	323	323
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0
4. sonstige Ausleihungen	0	0
	128.959	130.731
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1	1
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5.985	5.682
3. fertige Erzeugnisse und Waren	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	78	81
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3	18
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127	160
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
4. sonstige Vermögensgegenstände	361	249
III. Wertpapiere	0	0
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.935	6.735
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	15	13
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	0	0
<b>E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	0	0
	143.461	143.652

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2019

## Bilanz

Passivseite	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	3.100	3.100
II. Kapitalrücklage	6.941	6.941
III. Gewinnrücklage	60.238	57.938
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	39	27
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.431	2.562
<b>B. Sonderposten</b>		
I. Ertragszuschüsse	0	0
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.	0	0
2. Investitionszuschüsse	2.280	2.353
	<b>75.029</b>	<b>72.921</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	0
2. Steuerrückstellungen	0	31
3. sonstige Rückstellungen	1.211	1.135
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.463	61.486
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	57.372	59.478
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.277	6.322
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	636	858
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	89	57
4. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	195	227
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	449	470
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	427	447
7. sonstige Verbindlichkeiten	24	22
davon aus Steuern	5	14
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	177	180
<b>F. Passive latente Steuern</b>	0	0
	<b>143.461</b>	<b>143.652</b>

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Jahresabschluss zum 31.12.2019

### Gewinn- und Verlustrechnung

		2019	2018
1	Umsatzerlöse	21.008	20.693
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	303	155
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	701	647
5	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.725	10.879
6	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	0	0
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0	0
	- davon für Altersversorgung	0	0
7	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.129	3.095
	- davon außerplanmäßig	400	383
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0
	- davon außerplanmäßig	0	0
8	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	0	0
9	sonstige betriebliche Aufwendungen	2.579	2.668
10	Erträge aus Gewinnabführung	107	148
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
12	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	5
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
15	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.894	2.129
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	-39
16	Ergebnis nach Steuern	2.787	2.916
17	sonstige Steuern	356	354
18	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.431</b>	<b>2.562</b>



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2019**  
**Finanzrechnung**

	2019	2018
1 Periodenergebnis	2.431	2.562
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.829	3.095
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	45	344
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-73	-73
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-489	-231
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-300	-360
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	-225
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.893	2.123
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0
<b>15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.334</b>	<b>7.235</b>
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	4	280
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.059	-1.798
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0
22 Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
23 Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0
24 Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen (+)	107	26
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
26 Erhaltene Zinsen (+)	2	5
27 Erhaltene Dividenden (+)	0	0
<b>28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-946</b>	<b>-1.487</b>
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	273
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-2.044	-2.559
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0
a) von der Gemeinde	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
36 Gezahlte Zinsen (-)	-1.894	-2.128
37 Gezahlte Ausschüttungen (-)	-250	-250
<b>38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.188</b>	<b>-4.664</b>
<b>39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.200</b>	<b>1.084</b>
40 Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)	0	0
41 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	6.735	5.651
<b>42 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.935</b>	<b>6.735</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.935	6.735
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2019**  
**Anlagenübersicht**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand am 31.12.2018	Zugänge im Jahr 2019	Abgänge im Jahr 2019	Umbuchun- gen im Jahr 2019	Stand am 31.12.2019	kumulierter Stand am 31.12.2018	Zuschreibun- gen im Jahr 2019	Abschreibun- gen im Jahr 2019	Umbuchun- gen im Jahr 2019	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2019	außerplan- mäßig bis 31.12.2019	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2019
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sachanlagen</b>	<b>219.199</b>	<b>1.059</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>220.253</b>	<b>88.791</b>	<b>300</b>	<b>3.132</b>	<b>0</b>	<b>91.217</b>	<b>400</b>	<b>130.408</b>	<b>128.636</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	218.909	582	2		219.489	88.578	300	2.716	0	90.993	0	130.331	128.496
technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252	9	3	0	258	213	0	16	0	224	0	39	34
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38	468	0	0	506	0	0	400	0	0	400	38	106
<b>Finanzanlagen</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>323</b>
Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	323	0	0	0	323	0	0	0	0	0	0	323	323
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>219.522</b>	<b>1.059</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>220.576</b>	<b>88.791</b>	<b>300</b>	<b>3.132</b>	<b>0</b>	<b>91.217</b>	<b>400</b>	<b>130.731</b>	<b>128.959</b>

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH****Jahresabschluss zum 31.12.2019****Forderungsübersicht**

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2019	31.12.2018	
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>35</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	76	63	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	3	10	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	7	0
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>	<b>127</b>	<b>160</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	127	160	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
<b>Forderungen gegen die Gemeinde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>361</b>	<b>249</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	361	249	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>566</b>	<b>490</b>	<b>35</b>

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Jahresabschluss zum 31.12.2019

### Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2019	31.12.2018	Höhe	Art/Form
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>36.992</b>	<b>37.992</b>	<b>36.992</b>	Grundschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.045	993	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4.478	4.412	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	31.470	32.587	0	-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>22.471</b>	<b>23.495</b>	<b>22.471</b>	Grundschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.046	1.015	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4.465	4.335	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	16.959	18.144	0	-
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>6.277</b>	<b>6.322</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.277	6.322	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>121</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	121	138	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>515</b>	<b>720</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	426	663	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	89	57	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde</b>	<b>449</b>	<b>470</b>	<b>449</b>	Grundschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	23	23	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	82	84	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	345	364	0	-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>195</b>	<b>227</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	195	227	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	24	22	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0	-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0	-
<b>Summe</b>	<b>67.044</b>	<b>69.386</b>	<b>59.912</b>	

**Anhang zum 31. Dezember 2019**  
der  
**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)**  
**Gesellschaft mit beschränkter Haftung,**  
**Güstrow**

**A. Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Gleviner Straße 30 in 18273 Güstrow und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Reg. Nr. HRB 3792.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsansätze**

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

**Sachanlagen**

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

## **Finanzanlagen**

Die Gesellschaft besitzt Anteile in Höhe des bei der Tochtergesellschaft eingebrachten Kapitals von T€ 323.

## **Umlaufvermögen**

Als unfertige Leistungen werden die gegenüber Mietern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019 noch abzurechnenden Betriebskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt in Höhe der abrechenbaren Kosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zur Berücksichtigung von Leerständen und anderen Ausfallrisiken.

Die unter dem Posten Andere Vorräte ausgewiesenen Reparaturmaterialien sind zu den jeweiligen Einkaufspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

## **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## **Latente Steuern**

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825%).

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Zur Entwicklung der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

#### **Umlaufvermögen**

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr. Ausnahmen bilden hier die Ratenzahlungen auf Forderungen aus Vermietung. Hiervon haben Forderungen in Höhe von T€ 3 (Vorjahr T€ 17) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

#### **Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

- externe Abrechnungskosten (Betriebskosten) von T€ 189
- unterlassene Instandhaltungen von T€ 900

#### **Verbindlichkeiten**

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 449 aus der Gewährung eines zinslosen Darlehens.

## **2. Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

## **3. Personalbestand**

Im Geschäftsjahr war eine Geschäftsführerin tätig.

## **4. Gesamtbezüge**

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates der Gesellschaft betragen im Geschäftsjahr € 10.800.

## **5. Abschlussprüferhonorar**

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüfungsleistungen T€ 20

## **6. Nachtragsbericht**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Wir verweisen hierzu auf den Lagebericht.

## **7. Ergebnisverwendung**

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.431 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von T€ 39

- eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von T€ 250 vorzunehmen



Herr Walter Kuhn	Diplomingenieur im Ruhestand
Herr Klaus Biener	selbständig
Frau Hanni Böttcher seit 18.07.2019	Rentnerin
Herr Uwe Müller seit 18.07.2019	Dozent

## **9. Haftungsverhältnisse**

Das Haftungsverhältnis nach § 251 HGB für die Bestellung einer Grundschild für ein Darlehen des Tochterunternehmens besteht nicht mehr.

## **E. Weitere Angaben**

### **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung besitzt 100% aller Anteile in Höhe von T€ 50 an dem am 14.07.2005 gegründeten Tochterunternehmen GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in 18273 Güstrow, Gleviner Str. 30.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von T€ 107 erzielt. Am 22.09.2005 wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der am 14.02.2006 in das Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen wurde. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2019 T€ 323.

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung bildet mit dem Tochterunternehmen einen Konzern. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wurde unter Anwendung des § 293 Abs. 1 HGB verzichtet.