

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH

17235 Neustrelitz

Gesellschafter: Alleiniger Gesellschafter
Residenzstadt Neustrelitz

Geschäftsführer: Herr Uwe Engelmann
Herr Karsten Rohde

Stammkapital: 3.148.500 €

Aufsichtsrat	Herr Andreas Butzki	(Stadtvertreter)
	Herr Andreas Petters	(Stadtvertreter)
	Herr Sven Zachmann	(Stadtvertreter)
	Herr Thomas Hildebrandt	(Stadtvertreter)
	Frau Katharina Priebe	(Stadtvertreterin)
	Frau Thomas Kowarik	(Stadtvertreter)
	Herr Martin Henze	(Stadtvertreter)
	Frau Hannelore Raemisch	(Stadtvertreterin)
	Herr Bernd Haase	(Stadtvertreter)
	Herr Thies Bussert	(Stadtvertreter)
	Herr Martin Langenbach	(Stadtverwaltung)



Vorbericht

1. Vorbemerkungen zum Wirtschaftsplan 2022

1.1 Jahresabschluss 2020

1.1.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1.2 Wirtschaftsjahr 2021

1.2.1 Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

2. Wirtschaftsplan 2022

2.1 Eckdaten des Wirtschaftsplans 2022 und der Planungsjahre 2023 – 2026

2.2 Gliederung des Wirtschaftsplans

2.2.1 Erfolgsplan

2.2.2 Finanzplan

2.2.3 Investitionen

2.2.4 Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

2.2.5 Voraussichtliche Entwicklung des Eigenkapitals

2.2.6 Entwicklung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen

2.2.7 Entwicklung der Rückstellungen

2.2.8 Entwicklung der Finanzbeziehung zur Gemeinde

2.2.9 Stellenübersicht

3. Sonstige Anlagen zum Wirtschaftsplan 2022

3.1 Bilanz des Vorvorjahres

1. Vorbemerkungen zum Wirtschaftsplan 2022

Die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (neuwo) wurde am 10.04.1991 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz gegründet. Die neuwo ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft und unter der HRB-Nummer 1723 beim Handelsregistergericht Neubrandenburg eingetragen. Zweck der Gesellschaft ist, den Bürgern der Stadt guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes Sanierungsaufgaben in der historischen Innenstadt. Die Wohnumfeldgestaltung, die Modernisierung und der etagenweise Rückbau von fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden im großen Neubaugebiet Kiefernheide und die komplexe Sanierung von erworbenen Gebäuden im Innenstadtbereich wurden für die neuwo zu einer nachhaltigen Unternehmensphilosophie. Der Betrieb und die Unterstützung sozialer sowie kultureller Einrichtungen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Das Stammkapital beträgt 3.148.500,00 €. Die Stadt Neustrelitz ist alleiniger Gesellschafter.

Der Vorbericht gemäß § 21 Eigenbetriebsverordnung M-V (EigVO M-V) erläutert den Wirtschaftsplan insgesamt und soll einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Planungszeitraum geben. Ein Ausblick auf die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Planung und wichtiger Planungskomponenten sind anhand der im Wirtschaftsplan enthaltenen Informationen darzustellen.

1.1 Jahresabschluss 2020

Die wirtschaftliche Situation des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und der Stadt Neustrelitz ist auch nach Bildung des neuen Großkreises Mecklenburgische Seenplatte kaum verändert. Der Süden des Landes ist von Tourismuswirtschaft geprägt. Im Norden ist die Landwirtschaft der größte Wirtschaftsfaktor. Die in Neustrelitz verbliebenen Teile der neuen Kreisverwaltung, insbesondere die sozialen Bereiche, wurden weiter reduziert. Das Landeszentrum für erneuerbare Energien M/V e. V. im Wohngebiet Kiefernheide und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) gewinnen zunehmend an Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt. Gleiches gilt auch für den Ausbildungsstandort der Bundespolizei.

Auch die Erhaltung des Landestheaters als Standortfaktor für die Stadt ist nicht zu unterschätzen. Bereiche wie die dezentrale Energieerzeugung, soziale Stabilität, die Verfügbarkeit von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, exportunabhängige Arbeitsplätze vor Ort und preiswerter Wohnraum bieten Schutzfunktionen für globale Krisen. In der Tourismuswirtschaft gibt es noch erhebliche Entwicklungschancen. Die Bahnstrecke Berlin – Neustrelitz – Rostock für schnelle ICE-Züge und schweren Güterverkehr sichert eine gute Bahnanbindung an den Großraum Berlin. Ungünstig wirkt sich der seit Jahren durch die Landes- und Bundespolitik und zusätzlich durch Bürgerinitiativen verzögerte Ausbau der B 96 zwischen Neustrelitz und Oranienburg sowie Neustrelitz und Neubrandenburg aus.

Der Wohnungsmarkt ist in der Stadt Neustrelitz weiterhin als entspannt zu bezeichnen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug die Einwohnerzahl 21.601 Personen (Vorjahr 21.554) – Angaben des Einwohnermeldeamtes Neustrelitz. Für Wohnungen in guter Innenstadtlage ist die Nachfrage größer als das Angebot. Der Wohnungsleerstand betrifft vor allem Wohnungen in den oberen Etagen und Wohnungen ohne Balkon sowie unsanierte Gebäude.

Besonders Wohnungen mit Betreuungsangeboten sowie in guten Innenstadtlagen werden stärker nachgefragt. An Bedeutung gewinnen seniorenfreundliche bzw. seniorenrechtliche

Wohnungen. Hierzu haben wir unsere Aktivitäten zur Wohnraumanpassung bzw. zur Barriere-reduzierung weiterhin verstärkt.

Zum 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die neuwo 3.008 eigene Wohnungen (Vorjahr 3.014 Wohneinheiten) mit einer Wohnfläche von 167.812 m² (Vorjahr 168.283 m²) und 58 eigene gewerbliche Einheiten mit 8.812 m² Nutzfläche. Die gesamten Erträge in Höhe von 14.921 T€ liegen 3 % über dem Vorjahresniveau. Die Umsätze aus Nettokaltmieten in Höhe von 9.756 T€ liegen mit 336 T€ über denen des Vorjahres. Im Bilanzjahr wurden insgesamt 1.130 eigene Liegenschaften, z. B. Pachtgaragen und Gartengrundstücke sowie 1.113 Stellplätze bewirtschaftet. Es wurde zum 31.12.2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von 576.278,55 € erwirtschaftet.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es eine erhöhte Nachfrage von Mietinteressenten, die im Bereich Neustrelitz eine altenfreundliche Wohnung suchen. Im Innenstadtbereich sind bei sanierten Gebäuden bei Neuvermietung Netto-Kaltmieten je nach Lage und Wohnungsgröße von 6,00 € je m² bis 8,00 € je m² Wohnfläche am Wohnungsmarkt durchsetzbar.

Für ältere Mieter und Interessenten ist die Geschosshöhe zunehmend von Bedeutung für ihre Mietentscheidung. Es wird eingeschätzt, dass für Fahrstuhl- und Balkonanbauten weiterer Bedarf besteht und damit ein erhöhter Leerstand von Wohnungen in den Obergeschossen vermieden werden kann. Dagegen sprechen die erhöhten Modernisierungskosten und die Betriebskosten für die Fahrstühle. Für den Fahrstuhlanbau ist die Landesförderung in ihrer Höhe nicht ausreichend.

Die Leerstandsquote (bereinigt um Sanierungsobjekte sowie die für den Rückbau vorgesehenen Objekte) im eigenen Bestand liegt per 31.12.2020 mit 8,71 % unter dem Niveau des Vorjahres von 9,19 %. Der Leerstand betrifft vor allem Wohnungen in den Obergeschossen ohne Balkon. Gemeinsam mit der Stadt werden wir unsere Mieterwerbung auf den Raum Berlin ausdehnen.

Zur Fluktuationsvermeidung wurden Mietern weiterhin Teilsanierungen – insbesondere die Badmodernisierung und der Einbau von Sicherheitswohnungseingangstüren – angeboten. Diese Maßnahmen wurden in 2020 in geringem Maß fortgeführt und werden entsprechend der abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen mietwirksam. Für ältere Mieter erfolgte auf Antragstellung die Ausstattung der Wohnungen mit barrierearmen Duschen. Weiterhin beteiligten sich die Krankenkassen an den Umbaukosten.

Die neuwo betreibt einen größeren Bürgertreff im Maxim-Gorki-Ring und stellt dem Arbeitslosenverband Räumlichkeiten für den Betrieb einer Außenstelle in der Heinrich-Mann-Straße zur Verfügung. Die Unterstützung und Beratung einkommensschwacher Schichten, der zunehmenden Zahl von Alleinstehenden und älteren Mietern ist von großer Wichtigkeit für eine langfristige Bindung an ein Wohnungsunternehmen.

Die Qualität der Außenanlagen, Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sowie ein guter Renovierungszustand der Wohnungen sind nach wie vor Voraussetzung für eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Hier hat sich das eigene Hausmeistersystem bewährt.

Für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes wurden insgesamt 2.023 T€ (Vorjahr 2.075 T€) aufgewendet, das sind im Durchschnitt 11,45 €/m² Wohnfläche/Nutzfläche (Vorjahr 11,69 €/m²).

Der Umbau des historischen Carolinenstifts zu 45 Wohnungen mit insgesamt 3.185 m² Wohnfläche wurde in 2020 mit der Fertigstellung der Semmelweisstraße 5 beendet.

Die Sanierung des ehemaligen Wäschehauses wurde im Jahr 2020 begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes mit 2 Wohnungen ist für Ende 2021 geplant.

In der Semmelweisstraße 9 sind 6 Wohnungen entstanden. Die Wohnungen konnten bis März 2020 komplett vermietet werden. Die Semmelweisstraße 10 ist an einen privaten Investor verkauft worden. Die Arbeiten an den umfangreichen Außenanlagen vor den Gebäuden hin zur Semmelweisstraße sind abgeschlossen.

Mit der Sanierung der Friedrich-Wilhelm-Straße 2/3 sowie der Ernst-Moritz-Arndt-Straße 44 wurde im August bzw. im November 2020 begonnen.

1.1.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
A - Vermögen			
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	79.995	80.592	- 597
kurzfristig gebundenes Vermögen	9.268	10.200	- 932
Gesamtvermögen	<u>89.263</u>	<u>90.792</u>	<u>- 1.529</u>
B - Schulden			
mittel- und langfristiges Fremdkapital	32.748	34.293	- 1.545
kurzfristiges Fremdkapital	7.335	7.794	- 459
Fremdkapital gesamt	<u>40.083</u>	<u>42.087</u>	<u>- 2.004</u>
C – Eigenkapital (inkl. Sonderposten)			
Gesamt	49.180	48.705	475
Gesamtkapital	<u>89.263</u>	<u>90.792</u>	<u>- 1.529</u>

Die Bilanzsumme (89.263 T€) hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres (90.792 T€) um 1,7 % verringert.

Das kurzfristig gebundene Vermögen (9.268 T€) enthält im Wesentlichen die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (4.155 T€) sowie liquide Mittel (4.717 T€).

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote ist auf 55,1 % (Vorjahr 53,6 %) gestiegen.

Das Anlagevermögen sowie das mittel- und langfristig gebundene Umlaufvermögen sind zu 61,5 % (Vorjahr 60,4 %) durch Eigenkapital und zu 102,4 % (Vorjahr 103,0 %) durch langfristige Mittel finanziert.

Finanzlage

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.572	6.103	- 1.531
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.822	- 10.446	6.624
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.649	3.591	- 5.240

Die aus der laufenden Geschäftstätigkeit gewonnenen Mittel reichten aus, um die Tilgungsraten und Zinsen zu finanzieren.

Ertragslage

Das Betriebsergebnis wird durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 369 T€ auf 2.333 T€ verbessert. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch die Vollausswirkung der Vermietung der Zierker Straße 9 – 12/Semmelweisstraße 11 begründet.

Im Berichtszeitraum erfolgten insgesamt 289 Kündigungen und 325 Neuvermietungen von Wohnungen. Im sanierten Bereich des Typs Brandenburg gibt es zunehmend Leerstände von 3-Raum-Wohnungen ab der dritten Etage.

Der Mieterwechsel im eigenen Wohnraumbestand führte im Bilanzjahr zu einem hohen Instandsetzungsbedarf, da zu den Verwaltungsaufwendungen zusätzlich noch Kosten für Tapezier-, Maler-, Fußbodenbelags-, Elektro- und Tischlerarbeiten kamen. Ein guter Renovierungszustand ist Voraussetzung für die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Mieterhöhungsspielräume sind insbesondere in den teilsanierten Wohnungsbauten des Typs WBS 70 vorhanden. Je nach Lage und Größe dieser Wohnungen ist eine Mietobergrenze von 4,60 € bis 6,00 € Kaltmiete am Markt durchsetzbar. Zur Vermietung von Wohnungen in den oberen Geschossen bzw. ohne Balkon sind geringfügige Mietreduzierungen bei Neuvermietung entsprechend der Marktsituation vorgenommen worden. Im Bereich der teilsanierten Wohnungen des Typs WBS 70 sind nach erfolgter Badsanierung Mieten bis zu 5,00 €/m² kalt, bei energetisch sanierten Wohngebäuden des Typs WBS 70 6,00 €/m² kalt und in guten Innenstadtlagen nach der komplexen Sanierung Mieten von 8,50 € kalt erzielbar.

Der Trend, Wohnungen im Bereich der historischen Innenstadt anzumieten, ist weiterhin ungebrochen. Zunehmend werden hier auch 3- und 4-Raum-Wohnungen nachgefragt. Unsere Bestände werden zu 94,8 % zentral beheizt, davon zu 94,5 % aus Fernwärme.

Der Personalbestand im Durchschnitt ist gegenüber dem Vorjahr zum 31. Dezember 2020 leicht gestiegen. 12 Mitarbeiter (8 Vollzeit, 1 Teilzeit und 3 geringfügig) sind als Hausmeister in den Wohngebieten tätig. 57,67 % der Kosten der Hausmeister werden im Rahmen der Betriebskosten durch die Mieter übernommen.

Allen Mitarbeitern sowie den Auszubildenden wurde in 2020 eine Corona-Prämie gezahlt.

1.2 Wirtschaftsjahr 2021

Am 12. April 2016 erfolgten die letzten Abstimmungen zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Hier wurde ein weiterer Bedarf an senioren- bzw. behindertengerechten Wohnungen herausgearbeitet. Das Konzept dient als Grundlage für die weitere Fortschreibung unseres Unternehmenskonzeptes. Gegenwärtig erfolgt mit der Dr. Hölling & Partner Unternehmensberatung die Fortschreibung des langfristigen Unternehmenskonzeptes.

Die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Neustrelitz und ihrer Wohngebiete bietet alle Voraussetzungen für gutes Wohnen.

Durch eine Verstärkung unserer Werbung im ländlichen Raum sollen vor allem Familien aller Altersgruppen für eine Wohnung in der Stadt gewonnen werden. Zunehmend suchen auch ältere Bürger Wohnungen in der Stadt. Dieser Nachfrage können wir noch nicht in jedem Umfang nachkommen. Eine entsprechende Studie des Verbandes zum perspektivischen Wohnungsbedarf belegt diese Entwicklung. Das Stadtentwicklungskonzept ISEK bestätigt diese Entwicklung. Auch das zunehmende Angebot von Arbeitsplätzen im Tourismus, in der Pflege- und Gesundheitswirtschaft, beim Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) sowie bei der Bundespolizei wird zur Stabilisierung unserer Mieterstrukturen beitragen.

Mittelfristig werden auch Maßnahmen der Arbeitsförderung, der Unterstützung von Gewerbesiedlungen und eine weitere Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der Stadt, insbesondere hin zum Wirtschaftsraum Berlin, von hoher Bedeutung für eine weitere positive Stadtentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Wohnungen sein. Auch die Lage der Stadt im Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte sowie die sehr guten kulturellen Angebote machen das Wohnen in Neustrelitz für Familien und Senioren zunehmend interessant. Das neue Landeszentrum für erneuerbare Energien, das neue Campusgebäude des DLR, einer Einrichtung des Fraunhofer Instituts, sowie die Bundespolizeischule heben die Bedeutung der Stadt für Wirtschaft und Wissenschaft hervor.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dürfte sich auch in den kommenden Jahren zufriedenstellend entwickeln. Der Trend des Zuzuges von Mietern und hier besonders aus dem ländlichen Raum in die Stadt wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Erfreulicherweise erleben wir gegenwärtig auch viele Zuzüge aus Orten außerhalb der Mecklenburgischen Seenplatte. Die Zuzügler stammen aus dem gesamten Bundesgebiet. Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung von entsprechenden Mietangeboten und hier besonders im Bereich der Innenstadt. Der erfolgte etagenweise Rückbau in Kiefernheide wird teilweise durch sanierten Wohnraum im Stadtzentrum kompensiert. So ist es möglich, mittelfristig unser Betriebsergebnis und hier besonders die Erträge aus Vermietung und Verpachtung weiter zu steigern.

Für das Jahr 2021 wird von einem Jahresüberschuss von 1.278 T€ und mit Umsatzerlösen in Höhe von 14.296 T€ aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen, die damit über dem Vorjahresniveau liegen.

Die neuwo nimmt ständig an den Betriebsvergleichen innerhalb des Verbandes der Wohnungsunternehmen teil und erhält dadurch Vergleichszahlen insbesondere zur Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Situation. An der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Neustrelitz hat sich die neuwo aktiv beteiligt. Eine Überarbeitung war erforderlich, um insbesondere die Rückbaumaßnahmen bis 2020 mittelfristig fortzuschreiben. Insbesondere im Innenstadtbereich ermöglichen die Maßnahmen der Stadtentwicklung die Schaffung von attraktivem Wohnraum mit guter Infrastruktur. Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses ermöglicht hier neue Perspektiven. Im Dezember 2019 konnte mit dem Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken im Kirschblütenweg begonnen werden. Der Verkauf der 7 Grundstücke ist aktuell erfolgreich abgeschlossen.

1.2.1 Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Risiken, die bestandsgefährdend oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in erheblichem Maße negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung von entsprechenden marktgerechten Mietangeboten und hier besonders im Bereich der Innenstadt.

Sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss können in einem steigenden Zinsniveau und den gegebenenfalls weiter ansteigenden Fluktuations- und Leerstandsdaten durch ein weiteres Auseinanderklaffen der Einwohnerzahlen und dem vorhandenen Wohnraum bestehen. Dagegen steht die zunehmende Nachfrage von Bürgern aus dem ländlichen Bereich, die die Vorzüge des Wohnens in einer Stadt zunehmend erkennen.

2. Wirtschaftsplan 2022

Der Entwurf des Wirtschaftsplans 2022 wurde am 25.11.2021 durch den Aufsichtsrat beschlossen.

Der Entwurf der Erfolgsplanung 2022 weist bei Erträgen in Höhe von 14.808 T€ und Aufwendungen in Höhe von 13.651 T€ einen Überschuss von 1.157 T€ aus. Auch in der mittelfristigen Erfolgsplanung 2023 bis 2026 werden durchgehend Überschüsse erzielt.

Im Entwurf der Finanzplanung 2022 ergeben sich Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.537 T€ und Auszahlungen in Höhe von 40 T€. Der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit beläuft sich auf 13 T€, Auszahlungen sind in Höhe von 2.810 T€ geplant. Bei der Finanzierungstätigkeit ergeben sich Einzahlungen in Höhe von 600 T€. Dem stehen Auszahlungen in Höhe von 2.824 T€ gegenüber.

2.1 Eckdaten des Wirtschaftsplans 2022 und der Planungsjahre 2023 – 2026

Die wesentlichen Eckdaten stellen sich wie folgt dar:

Erfolgsplan (in T€)	Ist 2020	Ansatz 2021	Planung 2022	Planung 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026
Erträge	14.927	14.467	14.808	15.176	15.111	15.247	15.233
Aufwendungen	14.351	13.189	13.651	13.410	13.537	13.636	13.789
Jahresergebnis	576	1.278	1.157	1.766	1.574	1.611	1.444

Finanzplan (in T€)	Ist 2020	Ansatz 2021	Planung 2022	Planung 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026
Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	5.322	4.333	4.537	4.821	4.604	4.631	4.479
Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	750	30	40	270	80	20	30
Saldo aus laufender Geschäftstätigkeit	4.572	4.303	4.497	4.551	4.524	4.611	4.449
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	301	202	13	471	2	3	4
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	4.123	4.775	2.810	4.770	4.480	2.050	2.830
Saldo aus Investitionstätigkeit	-3.822	-4.573	-2.797	-4.299	-4.478	-2.047	-2.826
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	843	3.536	600	2.920	2.840	500	1.370
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.492	2.643	2.824	2.802	2.780	2.837	2.851

Saldo aus Finanzierungstätigkeit	-1.649	893	-2.224	118	60	-2.337	-1.481
Änderung Bestand eigene Finanzmittel	-899	623	-524	370	106	227	142
Anfangsbestand an Finanzmitteln	5.616	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519
Endbestand an Finanzmitteln	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519	5.661

2.2 Gliederung des Wirtschaftsplans

- Erfolgsplan (Ertrag und Aufwand)
- Finanzplan (Ein- und Auszahlungen)
- Investitionsübersicht
- Stellenübersicht

Der Erfolgsplan entspricht im Wesentlichen der kaufmännischen Gewinn- und Verlustrechnung und enthält die Erträge und Aufwendungen unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit. Das im Erfolgsplan ausgewiesene Jahresergebnis geht in die Bilanz ein und verändert unmittelbar das Eigenkapital. Das Jahresergebnis umfasst periodengerecht alle Erträge und Aufwendungen einschließlich der über die Nutzungsdauer von Vermögensgegenständen anzusetzenden Abschreibungen sowie der erst später zahlungswirksam werdenden Belastungen (z. B. Zuführungen zu Pensionsrückstellungen). Als Planungsinstrument ist der Erfolgsplan wichtigster Bestandteil der Planung.

Der Finanzplan enthält alle Einzahlungen und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit (Kreditaufnahmen, Tilgung von Krediten). Es werden auch Zahlungen erfasst, die keinen Aufwand bzw. Ertrag darstellen. Dies ist u. a. bei Zahlungen im Zusammenhang mit Investitionen von Bedeutung, da im Erfolgsplan nur die jährlichen Abschreibungen für die Investitionsobjekte, nicht aber die zu leistenden gesamten Investitionsbeträge enthalten sind. Dementsprechend dient hierbei der Finanzplan als maßgebliches Planungsinstrument. Der Liquiditätssaldo aus der Finanzrechnung bildet die Veränderung des Bestands an liquiden Mitteln in der Bilanz ab.

In der Investitionsübersicht werden die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen dargestellt, die voraussichtlich im Planjahr anfallen werden.

Die Stellenübersicht gibt die Anzahl der geplanten Stellen für die einzelnen Abteilungen wieder.

2.2.1 Erfolgsplan

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 Erfolgsplan								
		Ist 2020 (Vorvor- jahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folge- jahr)	Plan 2024 (2. Folge- jahr)	Plan 2025 (3. Folge- jahr)	Plan 2026 (4. Folge- jahr)
1	Umsatzerlöse	14.613	14.296	14.515	14.730	14.830	14.975	15.050
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-91	-150	60	-50	50	50	-50
3	andere aktivierte Eigenleistungen							
4	sonstige betriebliche Erträge	336	255	155	410	165	155	165
5	Materialaufwand	6.300	6.464	6.465	6.565	6.655	6.755	6.850
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren							
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.300	6.464	6.465	6.565	6.655	6.755	6.850
6	Personalaufwand	2.268	2.190	2.315	2.365	2.402	2.439	2.476
	a) Löhne und Gehälter	1.773	1.750	1.860	1.900	1.930	1.960	1.990
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	495	440	455	465	472	479	486
	- davon für Altersversorgung	89	105	92	92	93	93	94
7	Abschreibungen	3.760	2.352	2.855	2.420	2.450	2.460	2.500
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.760	2.352	2.855	2.420	2.450	2.460	2.500
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten							
8	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	63	63	63	63	63	63	63
9	sonstige betriebliche Aufwendungen	952	825	810	820	820	830	830
10	Erträge aus Beteiligungen							
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens							
12	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	3	15	23	3	4	5
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens							
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	551	516	409	392	382	373	359
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	232	550	505	556	536	477	472
16	Ergebnis nach Steuern	864	1.570	1.449	2.058	1.866	1.913	1.746
17	sonstige Steuern	288	292	292	292	292	302	302
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	576	1.278	1.157	1.766	1.574	1.611	1.444

Im Erfolgsplan sind die Konten zu folgenden wesentlichen Ertrags- und Aufwandsarten zusammengefasst:

Zeile	Bezeichnung	Wesentliche Positionen
01	Umsatzerlöse	Erlöse aus Mieten, aus Betriebs- und Heizkosten, aus dem Verkauf von Grundstücken und aus Betreuungstätigkeit
02	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	Bestandsveränderung Umlaufvermögen und Betriebs- und Heizkosten
03	Andere aktivierte Eigenleistungen	entfällt
04	Sonstige betriebliche Erträge	Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Zuschüsse, Erträge aus Schadenersatz, Auflösung Sonderposten
05	Materialaufwand	Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Abrisskosten
06	Personalaufwand	Löhne und Gehälter, Sozialversicherungsbeiträge
07	Abschreibungen	Abschreibungen auf Gebäude und bewegliches Anlagevermögen
08	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4 bis 6 EigVO M-V	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen und von Sonderposten für Photovoltaikanlagen
09	Sonstige betriebliche Aufwendungen	sächliche Verwaltungskosten, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen
10	Erträge aus Beteiligungen	entfällt
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	entfällt
12	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Zinsen von Kreditinstituten und aus Mietforderungen
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	entfällt
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Zinsen für Investitionskredite
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, latente Steuern
16	Ergebnis nach Steuern	-
17	Sonstige Steuern	Grundsteuer, Kfz-Steuer
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-

Die **Umsatzerlöse** in 2022 setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus der Vermietung	11.087 T€
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	4.070 T€
Erlösschmälerungen Leerstand	-910 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesamt	14.247 T€

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	190 T€
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0 T€
Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen u. Leistungen	78 T€
	= 14.515 T€

Die **Bestandsveränderungen** an unfertigen Erzeugnissen entfallen auf die Betriebskosten. Es wird mit einer Bestandserhöhung von 60 T€ gerechnet.

Die geplanten **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

- Erträge a.d. Verkauf Anlagevermögen	5 T€
- Erträge a.d. Auflösung v.Rückstellungen	8 T€
- Erträge a.d. Herabsetzung EWB	30 T€
- Erträge aus Schadenersatz	46 T€
- Erträge aus Versicherungen	27 T€
- Sachbezüge PKW	27 T€
- Sonstige Erträge	12 T€

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** untergliedern sich in Betriebskosten (4.101 T€), Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten (2.300 T€) und andere Aufwendungen (64 T€).

Im Jahr 2022 sind laufende **Personalkosten** in Höhe von 2.315 T€ vorgesehen. Diese unterteilen sich in Löhne und Gehälter (1.860 T€) und Sozialabgaben (455 T€).

Eine größere Veränderung des Personalbestands zum Vorjahr ist nicht vorgesehen.

In der Planung für die Jahre 2022 und 2023 ist die geplante Tarifierhöhung berücksichtigt worden. Diese beträgt zum 01.11.2021 2,9 % und zum 01.01.2023 2,1 %, jeweils aufgerundet auf volle 5 €. Für die Folgejahre wird eine jährliche Gehaltsanpassung in Höhe von 1,5 % eingeplant.

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht planmäßige **Abschreibungen** auf Sachanlagen in Höhe von 2.355 T€ sowie eine außerplanmäßige Abschreibung für die Friedrich-Wilhelm-Str. 2/3 in Höhe von 500 T€ vor. Bei den planmäßigen Abschreibungen entfallen:

2.300 T€ auf Wohn- und Geschäftsgebäude,
 50 T€ auf bewegliches Anlagevermögen und
 5 T€ auf immaterielle Vermögensgegenstände.

Sonstige betriebliche Aufwendungen sind in Höhe von 810 T€ geplant. Diese umfassen Sachaufwendungen, freiwillige Aufwendungen, Aufwendungen für Spenden und Sponsoring sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von insgesamt 712 T€ und Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung mit 98 T€.

Die **Zinserträge** in Höhe von 15 T€ gehen aus Guthaben bei Kreditinstituten sowie aus dem Mahnwesen hervor.

Die **Zinsaufwendungen** sind mit 409 T€ geplant und betreffen fast ausschließlich Investitionskredite.

Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit einer Höhe von 505 T€ geplant.

Das **Ergebnis nach Steuern** liegt 2022 bei 1.449 T€.

Aufwand für **sonstige Steuern** ist im Wirtschaftsjahr 2022 in Höhe von 290 T€ für Grundsteuern und 2 T€ für Kfz-Steuern geplant.

Der Wirtschaftsplan für 2022 weist einen **Jahresüberschuss** von 1.157 T€ aus.

2.2.2 Finanzplan

Die Bestandteile des Finanzplans sind:

- Die Darstellung der laufenden Geschäftstätigkeit
Summe der Ein- und Auszahlungen, die durch die betriebliche Tätigkeit entstehen
- Die Darstellung der Investitionstätigkeit
Hier werden die Ein- und Auszahlungen für die geplanten Investitionsmaßnahmen abgebildet
- Die Darstellung der Finanzierungstätigkeit
Beinhaltet Kreditaufnahmen sowie die Tilgung von Investitionskrediten

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 Finanzplan								
		Ist 2020 (Vorvor- jahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folge- jahr)	Plan 2024 (2. Folge- jahr)	Plan 2025 (3. Folge- jahr)	Plan 2026 (4. Folge- jahr)
1	Periodenergebnis	576	1.278	1.157	1.766	1.574	1.611	1.444
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.760	2.352	2.855	2.420	2.460	2.480	2.510
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellun- gen	-52	-30	-35	75	-50	30	30
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendun- gen (+) / Erträge (-)	14	200	140	200	200	150	150
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen sowie anderer Aktiva, die nicht der In- vestitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzu- ordnen sind	432						
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen so- wie anderer Passiva, die nicht der Investi- tions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-616						
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-82		-5	-270	-30	-20	-30
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	540	503	385	360	370	360	345
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)							
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außeror- dentlichen Posten							
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)							
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)							
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)							
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)							
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätig- keit	4.572	4.303	4.497	4.551	4.524	4.611	4.449
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegen- ständen des immateriellen Anlagevermögens (+)							
17	Auszahlungen für Investitionen in das imma- terielle Anlagevermögen (-)							

		Ist	Plan/HR	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
		2019 (Vorvor- jahr)	2020 (Vorjahr)	2021 (Planjahr)	2022 (1. Folge- jahr)	2023 (2. Folge- jahr)	2024 (3. Folge- jahr)	2025 (4. Folge- jahr)
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	297	200		450			
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-4.123	-4.775	-2.810	-4.770	-4.480	-2.050	-2.830
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)							
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)							
22	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)							
23	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)							
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)							
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)							
26	Erhaltene Zinsen (+)	4	2	13	21	2	3	4
27	Erhaltene Dividenden (+)							
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.822	-4.573	-2.797	-4.299	-4.478	-2.047	-2.826
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)							
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)							
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	750	3.300	600	2.920	2.760	450	1.200
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	750	3.300	600	2.920	2.760	450	1.200
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen							
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.914	-2.100	-2.388	-2.383	-2.370	-2.436	-2.464
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-1.914	-2.100	-2.388	-2.383	-2.370	-2.436	-2.464
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen							
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	93	236			80	50	170
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)							
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)							
36	Gezahlte Zinsen (-)	-540	-505	-398	-381	-372	-363	-349
37	Gezahlte Dividenden (-)	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.649	893	-2.224	118	60	-2.337	-1.481
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-899	623	-524	370	106	227	142
40	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	5.616	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519
41	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519	5.661

2.2.3 Investitionen

Wesentliche Raten für Bauinvestitionen über 150 T€ im Finanzplan 2022 entfallen auf folgende Projekte:

	2021 in T€
Komplexsanierung Friedrich-Wilhelm-Straße 2/3	970
Sanierung barrierearme Wohnungen Ernst-Moritz-Arndt-Straße 44	550
Neubau MFH Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 8-10	500
Komplexsanierung Gartenstr. 5/7	400
Restarbeiten Sanierung Wäschehaus Semmelweisstraße	200

Für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen werden rund 100 T€ geplant.

2.2.4 Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

Die Einzahlungen aus Kreditaufnahmen ergeben sich aus dem Investitionsplan für die Jahre 2022 bis 2026 und sind wie folgt geplant:

Planjahr 2022	600 T€
1. Folgejahr 2023	2.920 T€
2. Folgejahr 2024	2.760 T€
3. Folgejahr 2025	450 T€
4. Folgejahr 2026	1.200 T€

Die Tilgung von Krediten ist wie folgt geplant:

Planjahr 2022	2.388 T€
1. Folgejahr 2023	2.383 T€
2. Folgejahr 2024	2.370 T€
3. Folgejahr 2025	2.436 T€
4. Folgejahr 2026	2.464 T€

In die Planung sind alle Darlehen eingeflossen, die zum 31.10.2021 im Bestand waren sowie die geplanten Neuaufnahmen von Krediten für die Jahre 2022 - 2026.

2.2.5 Voraussichtliche Entwicklung des Eigenkapitals

	Ist 2020	Plan/HR 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Gezeichnetes Kapital	3.148	3.148	3.148	3.148	3.148	3.148	3.148
Kapitalrücklage	3.030	3.030	3.030	3.030	3.030	3.030	3.030
Gewinnrücklagen	27.427	27.427	27.427	27.427	27.427	27.427	27.427
Bilanzgewinn	14.085	15.363	16.520	18.286	19.860	21.471	22.915
Eigenkapital gesamt	47.690	48.968	50.125	51.891	53.465	55.076	56.520

2.2.6 Entwicklung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen

Im Sonderposten für Investitionszulagen sind nach dem Investitionszulagengesetz 1999 sowie mit der Änderung ab 01.01.2002 zu gewährende Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungskosten und Zuschüsse für die Herstellung von sieben Photovoltaikanlagen erfasst.

Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen (1.389 T€) wird über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der zulagenbegünstigten Anlagegüter und die Sonderposten für die Photovoltaikanlagen (101 T€) über die Nutzungsdauer der Anlagen von 20 Jahren aufgelöst.

Investitionszulagen gesamt: 2.705 T€

Auflösung 1999-2020: 1.215 T€

Stand per 31.12.2020: 1.490 T€

In den Jahren 2021 bis 2026 werden jeweils 63 T€ aufgelöst.

2.2.7 Entwicklung der Rückstellungen

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pensionsrückstellung	194	225	255	284	313	343	373
Steuerrückstellungen	158	90	30	80	0	0	0
Rückstellung für Bauinstandhaltung	307	292	292	292	292	292	292
Sonstige Rückstellungen	165	143	138	134	135	135	135
Gesamt:	824	750	715	790	740	770	800

2.2.8 Entwicklung der Finanzbeziehung zur Gemeinde

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter

489 T€
Vorjahr 557 T€

Der Ausweis betrifft vom Sanierungsträger der Stadt Neustrelitz ausgereichte Darlehen aus StBauFM. Die Darlehen werden planmäßig getilgt. Die Besicherung erfolgt durch Grundschuldeintragungen. Der Bilanzausweis des Darlehensbestandes entwickelte sich wie folgt:

<u>Stand 01.01.2020</u>	<u>556.937,63 €</u>
Tilgungen	- 67.321,98 €
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	- 271,91 €
<u>Stand 31.12.2020</u>	<u>489.343,74 €</u>

2.2.9 Stellenübersicht

VbE = Vollbeschäftigteneinheiten

Abteilung	Besetzung am 30.06.2021	Zahl der Stellen 2022	VbE 2022
Allgemeine Verwaltung	7	7	4,2
Wohnungswirtschaft	7	6	5,8
Verwaltung Dritter / WEG	4	4	3,8
Technik	3	3	2,8
Buchhaltung	5	5	5
Hausmeister	13	13	9,9
Auszubildende	3	3	0
Gesamt	42	41	31,5

3. Sonstige Anlagen zum Wirtschaftsplan 2022

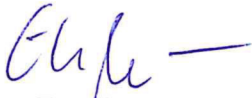
3.1 Bilanz des Vorvorjahres

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Jahresabschluss zum 31.12.2020 Bilanz		
Aktivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21	79
3. Geschäfts- oder Firmenwert		
4. geleistete Anzahlungen		
	21	79
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.910	74.835
2. technische Anlagen und Maschinen	579	628
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	188	214
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.001	4.141
	79.678	79.818
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	96	96
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		
4. sonstige Ausleihungen		
	79.795	79.993
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	4.221	4.313
3. fertige Erzeugnisse und Waren		
4. geleistete Anzahlungen	0	0
	4.221	4.313
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65	55
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	135	197
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
4. sonstige Vermögensgegenstände	297	591
	498	842
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.717	5.616
	4.717	5.616
C. Rechnungsabgrenzungsposten	33	28
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	89.263	90.792

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Jahresabschluss zum 31.12.2020 Bilanz		
Passivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	3.149	3.149
II. Kapitalrücklage	3.030	3.030
III. Gewinnrücklage	27.427	27.427
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	13.509	12.123
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	576	1.424
	47.690	47.152
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0	0
C. Sonderposten		
I. Ertragszuschüsse		
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.		
2. Investitionszulagen	1.490	1.553
	49.180	48.705
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	194	363
2. Steuerrückstellungen	158	0
3. sonstige Rückstellungen	472	513
	824	876
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.331	33.787
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.305	31.676
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.076	4.139
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717	854
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	64	26
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	133	110
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	489	557
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	410	478
7. sonstige Verbindlichkeiten	60	224
davon aus Steuern	55	14
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
	37.807	39.671
F. Rechnungsabgrenzungsposten	152	132
G. Passive latente Steuern	1.300	1.407
	89.263	90.792

Neustrelitz, den 25.11.2021

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung



Uwe Engelmann
Geschäftsführer



Karsten Rohde
Geschäftsführer



Karina Luchs
Abteilungsleiterin Buchhaltung

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	14.808
Gesamtbetrag der Aufwendungen	13.651
Jahresergebnis	1.157

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.537
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-40
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.497
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	13
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-2.810
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-2.797
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	600
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-2.824
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-2.224
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-524

Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	5.320
Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	
Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	
In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	31,50

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.816
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020	47.690
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021 voraussichtlich	48.968
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2022 voraussichtlich	50.125

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Erfolgsplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan 2026 (4. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	14.613	14.296	14.515	14.730	14.830	14.975	15.050
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-91	-150	60	-50	50	50	-50
3 andere aktivierte Eigenleistungen							
4 sonstige betriebliche Erträge	336	255	155	410	165	155	165
5 Materialaufwand	6.300	6.464	6.465	6.565	6.655	6.755	6.850
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren							
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.300	6.464	6.465	6.565	6.655	6.755	6.850
6 Personalaufwand	2.268	2.190	2.315	2.365	2.402	2.439	2.476
a) Löhne und Gehälter	1.773	1.750	1.860	1.900	1.930	1.960	1.990
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	495	440	455	465	472	479	486
- davon für Altersversorgung	89	105	92	92	93	93	94
7 Abschreibungen	3.760	2.352	2.855	2.420	2.450	2.460	2.500
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.760	2.352	2.855	2.420	2.450	2.460	2.500
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten							
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	63	63	63	63	63	63	63
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	952	825	810	820	820	830	830
10 Erträge aus Beteiligungen							
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens							
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	3	15	23	3	4	5
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens							
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	551	516	409	392	382	373	359
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	232	550	505	556	536	477	472
16 Ergebnis nach Steuern	864	1.570	1.449	2.058	1.866	1.913	1.746
17 sonstige Steuern	288	292	292	292	292	302	302
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	576	1.278	1.157	1.766	1.574	1.611	1.444
Verwendung des Jahresergebnisses							
Verrechnung mit dem Verlustvortrag							
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag							
Vortrag auf neue Rechnung	576	1.278	1.157	1.766	1.574	1.611	1.444
Einstellung in die Rücklagen							
Entnahme aus den Rücklagen							
Ausschüttung an die Gemeinde							
Ausgleich durch die Gemeinde							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Finanzplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan 2026 (4. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	576	1.278	1.157	1.766	1.574	1.611	1.444
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.760	2.352	2.855	2.420	2.460	2.480	2.510
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-52	-30	-35	75	-50	30	30
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	14	200	140	200	200	150	150
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	432						
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-616						
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-82		-5	-270	-30	-20	-30
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	540	503	385	360	370	360	345
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)							
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten							
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)							
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)							
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)							
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)							
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.572	4.303	4.497	4.551	4.524	4.611	4.449
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)							
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)							
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	297	200		450			
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-4.123	-4.775	-2.810	-4.770	-4.480	-2.050	-2.830
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)							
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)							
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)							
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)							
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Finanzplan

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan 2026 (4. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)							
26 Erhaltene Zinsen (+)	4	2	13	21	2	3	4
27 Erhaltene Dividenden (+)							
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.822	-4.573	-2.797	-4.299	-4.478	-2.047	-2.826
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)							
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)							
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	750	3.300	600	2.920	2.760	450	1.200
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	750	3.300	600	2.920	2.760	450	1.200
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen							
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.914	-2.100	-2.388	-2.383	-2.370	-2.436	-2.464
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-1.914	-2.100	-2.388	-2.383	-2.370	-2.436	-2.464
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen							
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	93	236	0	0	80	50	170
a) von der Gemeinde	17	147			80	50	170
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten	76	89					
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)							
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)							
36 Gezahlte Zinsen (-)	-540	-505	-398	-381	-372	-363	-349
37 Gezahlte Dividenden (-)	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.649	893	-2.224	118	60	-2.337	-1.481
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-899	623	-524	370	106	227	142
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	5.616	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519	5.661
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds							
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.717	5.340	4.816	5.186	5.292	5.519	5.661
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Bereichserfolgsplan für den Bereich X

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse						
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen						
3 andere aktivierte Eigenleistungen						
4 sonstige betriebliche Erträge						
5 Materialaufwand						
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren						
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen						
6 Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter						
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung						
- davon für Altersversorgung						
7 Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen						
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten						
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V						
9 sonstige betriebliche Aufwendungen						
10 Erträge aus Beteiligungen						
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens						
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens						
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen						
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
16 Ergebnis nach Steuern						
17 sonstige Steuern						
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	0	0
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung						
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde						

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Bereichsfinanzplan für den Bereich X

	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis						
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens						
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen						
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)						
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind						
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind						
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens						
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)						
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)						
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten						
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)						
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)						
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	0	0	0	0	0	0
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)						
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)						
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)						
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)						
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)						
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)						
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)						
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)						
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 Bereichsfinanzplan für den Bereich X						
	Ist 2020 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26 Erhaltene Zinsen (+)						
27 Erhaltene Dividenden (+)						
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)						
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)						
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)						
a) von der Gemeinde						
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter						
c) von sonstigen Dritten						
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
36 Gezahlte Zinsen (-)						
37 Gezahlte Dividenden (-)						
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0	0	0	0	0
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0	0	0	0
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	0	0	0	0	0	0
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	0	0	0	0	0	0
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Übersicht über die internen Leistungsbeziehungen

	an Bereich 1	an Bereich 2	an Bereich 3	an Bereich 4	Summe
von Bereich 1					
von Bereich 2					
von Bereich 3					
von Bereich 4					
Summe	0	0	0	0	

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionszusammenfassung

	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-21.715	-4.775	-2.810	-4.770	-4.480	-2.050	-2.830
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.195	-4.715	-2.710	-4.670	-4.400	-1.950	-2.750
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige	-520	-60	-100	-100	-80	-100	-80
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-21.715	-4.775	-2.810	-4.770	-4.480	-2.050	-2.830
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	11.230	3.300	600	2.920	2.760	450	1.200
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	536	236			80	50	170
a) von der Gemeinde	447	147			80	50	170
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten	89	89					
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Sanierung Semmelweisstraße 3a (Wäschehaus)		Bereich:				
Kurzbeschreibung:	Beendigung der Sanierung Semmelweisstr. 3a (ehem.Wäschehaus)						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-485	-285	-200	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-485	-285	-200	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-485	-285	-200	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							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Komplexsanierung Friedrich-Wilhelm-Str. 2,3	Bereich:					
Kurzbeschreibung:	Komplexsanierung Friedrich-Wilhelm-Str. 2,3						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-2.240	-1.270	-970	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.240	-1.270	-970	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-2.240	-1.270	-970	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	1.250	1.050	200	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	197	197					
a) von der Gemeinde	147	147					
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten	50	50					
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Fassade/Balkone Rudower Str. 29-40	Bereich:					
Kurzbeschreibung:	Fassadensanierung und Balkonerneuerung Rudower Str. 29-40						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-850	-850	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-850	-850	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-850	-850	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	650	650	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	barrierearme WE E.-M.-Arndt-Str. 44			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Sanierung und Umbau zu barrierearmen Wohnungen, Ernst-Moritz-Arndt-Str. 44						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-2.550	-2.000	-550	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.550	-2.000	-550	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-2.550	-2.000	-550	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	2.000	1.600	400	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	39	39					
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten	39	39					
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Komplexsanierung Twachtmannstr. 9,10			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Komplexsanierung Twachtmannstr. 9,10						
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	
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	
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.						nein	
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.						ja	
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-1.120	-120	0	-30	-800	-170	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.120	-120	0	-30	-800	-170	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-1.120	-120	0	-30	-800	-170	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	360	0	0	0	360	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	80				80		
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten	80				80		
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	barrierearme WE E.-M.-Arndt-Str. 46			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Sanierung und Umbau zu barrierearmen Wohnungen, Ernst-Moritz-Arndt-Str. 46						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-1.530	0	0	0	0	-30	-1.500
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.530	0	0	0	0	-30	-1.500
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-1.530	0	0	0	0	-30	-1.500
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	1.200	0	0	0	0	0	1.200
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustausgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Neubau MFH Fr.-L.-Jahn-Str. 8/10			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Neubau Mehrfamilienhaus Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 8/10						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-4.000	0	-500	-2.000	-1.500	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.000	0	-500	-2.000	-1.500	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-4.000	0	-500	-2.000	-1.500	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	2.400	0	0	1.400	1.000	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Abriss / Neubau Gartenstr. 1,3			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Abriss altes Gebäude und Neubau MFH Gartenstr. 1,3						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-3.300	-10	-90	-1.500	-1.700	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.300	-10	-90	-1.500	-1.700	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-3.300	-10	-90	-1.500	-1.700	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	2.200	0	0	800	1.400	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Komplexsanierung Gartenstr. 5,7			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Komplexsanierung Gartenstr. 5,7						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-1.300	-10	-400	-890	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.300	-10	-400	-890	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-1.300	-10	-400	-890	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	720	0	0	720	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Komplexsanierung Objekt Innenstadt			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Komplexsanierung Objekt Innenstadt						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-1.500	0	0	0	0	-1.000	-500
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.500	0	0	0	0	-1.000	-500
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-1.500	0	0	0	0	-1.000	-500
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	220					50	170
a) von der Gemeinde	220					50	170
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrückgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Sonstige Investitionen			Bereich:			
Kurzbeschreibung:	Fasadengestaltung und Fahrstuhlumbau Kiefernheide, Reduzierung Barrieren, Sanierung Hertelstr.13, Investitionen zur CO2-Einsparung, Balkonumbau Wilhelm-Stolte-Str.10-16						
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
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
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja
	Gesamt	Plan/HR bis 2021 (Vorjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)	Plan 2025 (3. Folgejahr)	Plan ab 2026 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	-2.840	-230	-100	-350	-480	-850	-830
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.320	-170	0	-250	-400	-750	-750
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige	-520	-60	-100	-100	-80	-100	-80
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-2.840	-230	-100	-350	-480	-850	-830
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	450	0	0	0	0	450	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2022 (Planjahr)	2023 (1. Folgejahr)	2024 (2. Folgejahr)	2025 (3. Folgejahr)	ab 2026 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2018							
im Wirtschaftsplan 2019							
im Wirtschaftsplan 2020							
im Wirtschaftsplan 2021							
im Planjahr 2022							
Summe	0	0	0	0	0	0	0
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten							

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Bilanz

Aktivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21	79
3. Geschäfts- oder Firmenwert		
4. geleistete Anzahlungen		
	21	79
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.910	74.835
2. technische Anlagen und Maschinen	579	628
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	188	214
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.001	4.141
	79.678	79.818
III. Finanzanlagen		
1. <i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>	96	96
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		
4. sonstige Ausleihungen		
	79.795	79.993
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	4.221	4.313
3. fertige Erzeugnisse und Waren		
4. geleistete Anzahlungen	0	0
	4.221	4.313
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65	55
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	135	197
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
4. sonstige Vermögensgegenstände	297	591
	498	842
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.717	5.616
	4.717	5.616
C. Rechnungsabgrenzungsposten	33	28
D. Aktive latente Steuern		
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	89.263	90.792

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Bilanz

Passivseite	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	3.149	3.149
II. Kapitalrücklage	3.030	3.030
III. Gewinnrücklage	27.427	27.427
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	13.509	12.123
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	576	1.424
	47.690	47.152
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0	0
C. Sonderposten		
I. Ertragszuschüsse		
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.		
2. Investitionszulagen	1.490	1.553
	49.180	48.705
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	194	363
2. Steuerrückstellungen	158	0
3. sonstige Rückstellungen	472	513
	824	876
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.331	33.787
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.305	31.676
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.076	4.139
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717	854
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	64	26
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. <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	133	110
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	489	557
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	410	478
7. sonstige Verbindlichkeiten	60	224
davon aus Steuern	55	14
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
	37.807	39.671
F. Rechnungsabgrenzungsposten	152	132
G. Passive latente Steuern	1.300	1.407
	89.263	90.792

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Gewinn- und Verlustrechnung

		2020	2019
1	Umsatzerlöse	14.613	13.788
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	-91	266
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	399	435
5	Materialaufwand	6.300	6.278
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	6.296	6.275
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4	3
6	Personalaufwand	2.268	2.171
	a) Löhne und Gehälter	1.773	1.737
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	495	434
	- davon für Altersversorgung	89	101
7	Abschreibungen	3.760	2.145
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.760	2.145
	- davon außerplanmäßig	1.500	0
	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	952	976
10	Erträge aus Beteiligungen	0	0
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
12	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	3
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
15	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	551	656
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	232	590
16	Ergebnis nach Steuern	865	1.676
17	sonstige Steuern	288	251
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	576	1.424

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH Jahresabschluss zum 31.12.2020 Finanzrechnung			
		2020	2019
1	Periodenergebnis	576	1.424
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.760	2.145
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-52	189
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	14	294
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	432	419
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-616	1.089
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-82	-99
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	540	642
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
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.572	6.103
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	297	561
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-4.123	-11.008
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 außerordentlichen Posten (+)	0	0
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
26	Erhaltene Zinsen (+)	4	1
27	Erhaltene Dividenden (+)	0	0
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.822	-10.446
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 (+)	750	8.506
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	750	5.398
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	3.108
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.914	-4.979
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-1.914	-1.871
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	-3.108
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	93	745
	a) von der Gemeinde		
	b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
	c) von sonstigen Dritten		
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
36	Gezahlte Zinsen (-)	-540	-643
37	Gezahlte Dividenden (-)	-38	-38
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.649	3.591
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-899	-752
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	5.616	6.368
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.717	5.616
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.717	5.616
	jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören		

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Anlagenübersicht

Anschaffungs- und Herstellungskosten														Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand am 31.12.2019	Zugänge im Jahr 2020	Abgänge im Jahr 2020	Umbuchun- gen im Jahr 2020	Stand am 31.12.2020	kumulierter Stand am 31.12.2019	Zuschreibun- gen im Jahr 2020	Abschreibun- gen im Jahr 2020	Umbuchun- gen im Jahr 2020	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2020	außerplan- mäßig bis 31.12.2020	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2020						
Immaterielle Vermögensgegenstände	286	3	50	0	239	207	0	62	0	50	0	79	21						
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte																			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	286	3	50	0	239	207	0	62	0	50	0	79	21						
Geschäfts- oder Firmenwert																			
geleistete Anzahlungen																			
Sachanlagen	140.153	3.938	547	0	143.543	60.335	0	3.698	0	168	0	79.818	79.678						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	133.555	2.913	391	4.194	140.270	58.720	0	3.530	196	85	0	74.835	77.910						
technische Anlagen und Maschinen	1.338	26	0	0	1.364	710	0	75	0	0	0	628	579						
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	924	116	132	0	908	710	0	93	0	82	0	214	188						
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.336	883	24	-4.194	1.001	196	0	0	-196	0	0	4.141	1.001						
Finanzanlagen	96	0	0	0	96	0	0	0	0	0	0	96	96						
Anteile an verbundenen Unternehmen	96	0	0	0	96	0	0	0	0	0	0	96	96						
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht																			
Wertpapiere des Anlagevermögens																			
sonstige Ausleihungen																			
Summe	140.535	3.941	597	0	143.878	60.542	0	3.760	0	218	0	79.993	79.795						

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2020	31.12.2019	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65	55	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	65	55	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen die Gemeinde	135	197	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	135	197	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	
sonstige Vermögensgegenstände	297	591	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	297	591	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	
Summe	498	842	

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2020	31.12.2019	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.331	33.787		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.026	2.112		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	8.220	8.074		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	22.084	23.602		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.076	4.139		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.076	4.139		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717	854		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	653	828		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	64	26		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	133	110		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	133	110		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	489	557		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	79	78		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	233	261		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	178	217		
sonstige Verbindlichkeiten	60	224		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	60	224		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Summe	37.807	39.671		

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022
Stellenübersicht

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2021	tatsächliche Besetzung am 30.06.2021	Anzahl und Bewertung 2022	Bemerkungen
1	Geschäftsführer	außertariflich	1,00	außertariflich	
2	Geschäftsführer	außertariflich	1,00	außertariflich	Rente ab 05/22
3	Assistentin der Geschäftsführung	1,00 IV	1,00 IV	0,92 III/IV	
4	Personal, allgem. Verwaltung	0,81 IV/V	0,81 IV/V	0,81 IV/V	
5	MA Empfang	1,00 III	1,00 III	0,92 III	
6	Reinigungskraft, Vertretung Empfang	1,00 II	1,00 II	1,00 II	
7	Sozialarbeiterin	0,54 II	0,54 II	0,54 II	
8	Abt.-leiter Wohnungswirtschaft/VD, IT-Beauftragter	außertariflich	1,00	außertariflich	
9	Sachgebietsleiter Technik der Wohnungswirtschaft	1,00 IV/V	1,00 IV/V	1,00 IV/V	
10	Immobilienkauffrau	1,00 III/IV	1,00 III/IV	1,00 III/IV	
11	Immobilienkauffrau	0,92 III/IV	0,92 III/IV	0,92 III/IV	
12	Immobilienkauffrau	1,00 III/IV	1,00 III/IV	0,00 III/IV	Erz.-jahr bis 09/22
13	Immobilienkauffrau	0,92 III	0,92 III	0,92 III	
14	Immobilienkaufmann	1,00 III	1,00 III	1,00 III	
15	Abt.-leiterin Technik	1,00 V/VI	1,00 V/VI	1,00 V/VI	
16	Sachbearbeiterin Technik	0,95 IV	0,95 IV	0,95 IV	
17	Sachbearbeiter Technik	0,81 III/IV	0,81 III/IV	0,81 III/IV	
18	stellvertr. Abt.-leiter VD, stellvertr. IT-Beauftragter	1,00 IV/V	1,00 IV/V	1,00 IV/V	
19	Immobilienkauffrau VD	0,92 III	0,00	0,00	Erz.-jahr bis 09/21
20	Immobilienkauffrau VD	0,92 III/IV	0,92 III/IV	0,92 III/IV	
21	Immobilienkauffrau VD	0,92 III/IV	0,92 III/IV	0,92 III/IV	
22	Immobilienkauffrau VD	1,00 III	1,00 III	1,00 III	
23	Abt.-leiterin Rechnungswesen	1,00 VI	1,00 VI	1,00 VI	
24	stellvertr. Abt.-leiterin RW, Controlling, BK	1,00 V/VI	1,00 V/VI	1,00 V/VI	
25	SB Instandhaltung	0,92 III/IV	0,92 III/IV	1,00 III	
26	SB Finanzbuchhaltung	1,00 IV	1,00 IV	1,00 IV	
27	SB Mietenbuchhaltung	1,00 IV	1,00 IV	1,00 IV	
28	Hausmeister	1,00 IV	1,00 IV	1,00 IV	
29	Hausmeister	1,00 IV	1,00 IV	1,00 IV	
30	Hausmeister	1,00 IV	1,00 IV	1,00 IV	
31	Hausmeister	1,00 III	1,00 IV	1,00 IV	
32	Hausmeister	1,00 III	1,00 III	1,00 III	
33	Hausmeister	1,00 III	1,00 III	1,00 IV	
34	Hausmeister	1,00 III	1,00 III	1,00 IV	
35	Hausmeister	1,00 II	1,00 II	1,00 III	
36	Hausmeister	0,81 II	0,81 II	0,81 II	
37	Hausmeister	0,27	0,27	0,27	geringfügig Besch.
38	Hausmeister	0,27	0,27	0,27	geringfügig Besch.
39	Hausmeister	0,27	0,27	0,27	geringfügig Besch.
40	Hausmeister	0,27	0,27	0,27	geringfügig Besch.
Summe		33,5	32,6	31,5	

**Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung,
Neustrelitz**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020 und
des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2020

Auftrags-Nr.: 8.082.21

Kenn-Nr.: 85220

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 61 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 20. August 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Rostock, den 20. August 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock



signiert
von: Richard Christmann
am: 11.10.2021
um: 11:14:22 GMT
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Sebastian Singer
am: 11.10.2021
um: 12:48:51 GMT
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Neustrelitz**Bilanz zum 31. Dezember 2020****Aktivseite**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.634,52	79.441,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.168.041,12		73.073.726,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.720.387,94		1.739.038,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.839,47		22.157,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	578.979,70		628.144,37
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.072,22		214.229,98
6. Anlagen im Bau	965.194,56		4.110.372,90
7. Bauvorbereitungskosten	35.690,82		30.224,73
		79.678.205,83	79.817.895,14
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		95.669,78	95.669,78
		79.794.510,13	79.993.006,51
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	65.962,30		402.071,18
2. Unfertige Leistungen	4.155.442,01		3.910.515,62
		4.221.404,31	4.312.586,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	74.438,07		84.272,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.615,62		1.943,40
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.462,80		54.517,01
4. Forderungen gegen Gesellschafter	134.749,80		197.197,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	216.300,30		504.325,84
		497.566,59	842.256,48
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.716.798,68	5.615.657,47
		9.435.769,58	10.770.500,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		32.955,98	28.047,82
Bilanzsumme		89.263.235,69	90.791.555,08
Treuhandvermögen		5.421.458,72	5.210.059,24

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Neustrelitz**Passivseite**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.148.500,00	3.148.500,00
II. Kapitalrücklage		3.029.806,28	3.029.806,28
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	20.373.041,07		20.373.041,07
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	6.916.347,54		6.916.347,54
3. andere Gewinnrücklagen	<u>137.125,16</u>		<u>137.125,16</u>
		27.426.513,77	27.426.513,77
IV. Bilanzgewinn		<u>14.085.375,51</u>	<u>13.547.459,95</u>
Eigenkapital gesamt		47.690.195,56	47.152.280,00
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		1.490.016,97	1.553.062,31
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	194.354,24		362.614,00
2. Steuerrückstellungen	157.719,00		0,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung und Rekultivierung	306.715,87		306.715,87
4. Sonstige Rückstellungen	<u>165.468,12</u>		<u>206.757,29</u>
		824.257,23	876.087,16
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.330.794,70		33.787.191,02
2. Erhaltene Anzahlungen	4.076.063,61		4.139.341,35
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	644,25		209.532,30
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	717.296,41		853.517,31
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	133.401,74		109.687,49
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	489.343,74		556.937,63
7. Sonstige Verbindlichkeiten	59.415,10		14.887,16
davon aus Steuern € 54.907,42 (Vorjahr € 13.882,30)			
		<u>37.806.959,55</u>	<u>39.671.094,26</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		152.059,93	131.899,48
F. Passive Latente Steuern		<u>1.299.746,45</u>	<u>1.407.131,87</u>
Bilanzsumme		<u>89.263.235,69</u>	<u>90.791.555,08</u>
Treuhandverbindlichkeiten		5.421.458,72	5.210.059,24

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Neustrelitz**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.788.702,06		13.239.878,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	554.072,10		277.570,00
c) aus Betreuungstätigkeit	188.429,28		185.633,25
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	81.620,40		85.194,02
		14.612.823,84	13.788.275,70
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen u. unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-91.182,48	265.792,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		399.290,70	435.421,59
		14.920.932,06	14.489.490,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.254.124,63		5.968.484,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	42.364,19		306.471,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	3.604,03		3.499,33
		6.300.092,85	6.278.454,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.772.704,29		1.737.006,34
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen f. Altersversorgung u. Unterstützung	494.899,98		433.858,16
davon für Altersversorgung € 89.482,86 (Vorjahr € 101.371,36)			
		2.267.604,27	2.170.864,50
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.759.764,75	2.144.583,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		952.453,28	976.392,99
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.087,90	2.591,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		551.019,81	655.846,00
davon Gesellschafter € 5.948,61 (Vorjahr € 6.754,58)			
davon Aufzinsung von Rückstellungen € 11.221,56 (Vorjahr € 12.626,15)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		231.559,35	590.235,59
davon latente Steuern € -107.385,42 (Vorjahr € 379.120,77)			
11. Ergebnis nach Steuern		864.525,65	1.675.704,06
12. Sonstige Steuern		288.247,10	251.325,25
13. Jahresüberschuss		576.278,55	1.424.378,81
14. Vorabausschüttung		-38.362,99	-38.363,52
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		13.547.459,95	12.161.444,66
16. Bilanzgewinn		14.085.375,51	13.547.459,95

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Neustrelitz



Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH ist unter der Handelsregisternummer 1723 beim Amtsgericht Neubrandenburg eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes (und des DM-Bilanzgesetzes) aufgestellt worden.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte in Anlehnung an die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft darf als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 nicht in Anspruch nehmen, da sie entsprechend § 73 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Gesellschaftsvertrag wie große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 HGB zu bilanzieren hat.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Bei der Bemessung der Abschreibungen wurde eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren zu Grunde gelegt.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeschriebenen Zeitwerten bzw. zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie Investitionszuschüsse - bewertet.

Der an den Wohngebäuden bestehende Instandhaltungsstau wurde in Ausübung des Wahlrechtes gemäß § 10 Abs. 1 DMBilG i. V. m. § 249 Abs. 2 HGB a. F. nicht in vollem Umfang aktivisch abgesetzt, sondern stattdessen durch eine Rückstellung berücksichtigt. Diese wird in den Folgejahren verbraucht.

Für die Ermittlung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, gemindert um die zeitanteilige Nutzungsdauer bis zum 01.07.1990. Bei Wohngebäuden, die per 01.07.1990 bereits über 60 Jahre alt waren, wurde die Restnutzungsdauer auf 10, 15 und 20 Jahre geschätzt, entsprechend dem Alter und dem baulichen Zustand der Gebäude. Bei den nach dem 01.07.1990 erworbenen und sanierten Gebäuden beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Außenanlagen 10 – 20 Jahre zu Grunde gelegt.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden insoweit aktiviert, als ihre Durchführung zu einer Erweiterung oder wesentlichen Verbesserung der Wohnbauten über den ursprünglichen Zustand hinaus führte.

Die linearen Abschreibungen bei den Geschäftsbauten wurden auf der Basis betriebsindividuell geschätzter Nutzungsdauern von 10 bis 50 Jahren vorgenommen.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 1.000,00 € wurde bis zum Jahr 2017 die Sammelpostenregelung beansprucht. Seit 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 € bis 800,00 € im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Bei den **Anlagen im Bau** handelt es sich um Planungs-, Bau- und Erschließungskosten mehrerer Maßnahmen.

Finanzanlagen

Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Der Ausweis der **Grundstücke ohne Bauten** beinhaltet eine Grundstücksfläche in Fürstensee und eine zu veräußernde Restfläche in der Höhenstraße. Die Bewertung erfolgt jeweils zu Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten abzüglich angefallener Leerstandsanteile bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Betriebskostenvorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Einzel- und latente Risiken durch Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

In den Forderungen aus Vermietung sind Rückstände der Grundmieten und der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Bewertung des **Deckungsvermögens** nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB erfolgte zum Aktivwert und wurde mit den entsprechenden Rückstellungen verrechnet.

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag erfasst.

II. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Im **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** sind nach dem Investitionszulagengesetz 1999 sowie mit der Änderung ab 01.01.2002 zu gewährende Investitionszulagen auf aktivierte Modernisierungskosten und Zuschüsse für die Herstellung von sieben Photovoltaikanlagen erfasst.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 10 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,31 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % zugrunde gelegt.

Die Verpflichtungen aus Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mit den Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungs- und ähnlichen Verpflichtungen dienen und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind (sog. Deckungsvermögen), verrechnet. Die Bewertung des Deckungsvermögens erfolgt zum Aktivwert. Zum 31.12.2020 beträgt der von der Ausschüttungssperre erfasste Betrag 40.108,00 € (7-Jahresdurchschnitt).

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde in Ausübung des Wahlrechtes nach § 10 Abs. 1 DMBilG i. V. m. § 249 Abs. 2 HGB a. F. für in früheren Jahren unterlassene Instandhaltungen, soweit diese in den nächsten Jahren nachgeholt werden sollen, gebildet und wird in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Da es sich bei dem Rückstellungsanteil für unterlassene Instandhaltung nach BilMoG um eine Aufwandsrückstellung handelt, macht die Gesellschaft von dem in der Übergangsregelung in Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortführung dieser Rückstellungen unter Anwendung der bisherigen Regelungen Gebrauch.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden auf der Grundlage zum Bilanzstichtag bestehender Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der Handels- und Steuerbilanz ermittelt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen u. a. Wertunterschiede im Anlagevermögen, dem Sonderposten für Investitionszulagen, der Rückstellung für Bauinstandhaltung und Rekultivierung, der Pensionsrückstellung und den sonstigen Rückstellungen sowie in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugrunde, die zu einer künftigen Steuerbe- oder -entlastung führen werden. Die Berechnung der Steuerbe- und -entlastung erfolgte auf der Basis eines Steuersatzes von 29,83 % für die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer. Insgesamt ergibt sich ein passiver Saldo.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem als Anlage dargestellten Anlagespiegel zu ersehen. Im Berichtsjahr wurden 1.500 T€ außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand vorgenommen.

Forderungen gegen Gesellschafter beinhalten noch zu gewährende Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 88,4 T€ sowie Erstattungsansprüche von Gewerbesteuern für 2019 von 46,4 T€. Die Forderungen in Höhe von 135 T€ haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft Kraftfahrzeugsteuern, Versicherungsprämien, Wartungsleistungen für Aufzüge, Kabelgebühren und eine mobile Werbefläche.

Als **Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten** sind unter der Bilanz mit 3.228 T€ Guthaben auf Bankkonten für verwaltete Objekte und mit 2.194 T€ als treuhänderisch hinterlegte Mietkaution zu verwendende Gelder vermerkt.

Das **gezeichnete Kapital** wird unverändert in voller Höhe von der Stadt Neustrelitz gehalten.

Die **Gewinnrücklage** berücksichtigt Anpassungen nach dem BilMoG.

Der **Sonderposten** für Investitionszulagen zum Anlagevermögen (1.389 T€) wird über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der zulagenbegünstigten Anlagegüter und die Sonderposten für die Photovoltaikanlagen (101 T€) über die Nutzungsdauer der Anlagen von 20 Jahren aufgelöst.

Rückstellungspflichtige **Pensionsverpflichtungen** bestehen (nach Saldierung) zum Bilanzstichtag in Höhe von 194 T€. Diese wurden mit Deckungsvermögen (231 T€) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Als Deckungsvermögen wurden zweckexklusive, verpfändete und insolvenzgeschützte Rückdeckungsversicherungen sowie verpfändete Bankguthaben klassifiziert.

Der beizulegende Zeitwert der saldierten Rückdeckungsversicherungsansprüche entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung) gemäß versicherungsmathematischer Gutachten bzw. den Mitteilungen der Versicherer.

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** beinhaltet die Rückstellung für in früheren Jahren unterlassene Instandhaltung von 307 T€.

Die **sonstigen Rückstellungen** bestehen im Einzelnen für:

	2019 (T€)	2020 (T€)
Drohverlustrückstellung für Modernisierung	15	8
Rückstellung aus Bewirtschaftung von Grundstücken	21	2
Prüfungskosten und Jahresabschlusserstellung	44	44
Abrechnungskosten Betriebskosten/Heizkosten	27	27
Jubiläumszuwendungen	9	8
Steuererklärung	10	10
Rückstellung Baukosten UV Am Carolinenstift	35	22
Urlaub	36	33
Überstunden	10	11
Gesamt:	207	165

Die Drohverlustrückstellung ist für ein komplett saniertes Wohnhaus eingestellt worden und wird bis zum Ende der Mietpreisbindung abgezinst.

Die Rückstellung aus Bewirtschaftung beinhaltet ein Objekt, welches ohne bisherige Eigentumszuordnung im eigenen Bestand geführt wurde. Die Erbschaftsangelegenheit wurde über einen Rechtsanwalt geklärt. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 06.09.2019.

Die Rückstellung Baukosten Am Carolinenstift wurde für verkaufte Grundstücke entsprechend der im Rahmen des Verkaufs von zwölf Baugrundstücken vereinbarten Leistungen gebildet. Die Dotierung erfolgte anteilig für die noch zu erwartenden Erschließungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus nachstehender Übersicht:

Verbindlichkeiten Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH	Stand 31.12.2020 EURO	mit einer Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr EURO	1 - 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.330.794,70	2.025.992,31	8.220.436,97	22.084.365,42
<i>Vorjahr</i>	<i>33.787.191,02</i>	<i>2.111.541,20</i>	<i>8.073.783,43</i>	<i>23.601.866,39</i>
erhaltene Anzahlungen	4.076.063,61	4.076.063,61	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.139.341,35</i>	<i>4.139.341,35</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	644,25	644,25	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>209.532,30</i>	<i>209.532,30</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717.296,41	652.797,29	64.499,12	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>853.517,31</i>	<i>827.573,41</i>	<i>25.943,90</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	133.401,74	133.401,74	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>109.687,49</i>	<i>109.687,49</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	489.343,74	79.124,62	232.514,99	177.704,13
<i>Vorjahr</i>	<i>556.937,63</i>	<i>78.451,87</i>	<i>261.305,59</i>	<i>217.180,17</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	59.415,10	59.415,10	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>14.887,16</i>	<i>14.887,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten Gesamt:	37.806.959,55	7.027.438,92	8.517.451,08	22.262.069,55
<i>Vorjahr Gesamt:</i>	<i>39.671.094,26</i>	<i>7.491.014,78</i>	<i>8.361.032,92</i>	<i>23.819.046,56</i>

Von den bestehenden Krediten sind 358 T€ durch Ausfallbürgschaften der Stadt Neustrelitz und der Rest durch Grundschulden und Mietabtretungen gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter sind ebenfalls durch Grundschulden gesichert. Die bestehenden Pfandrechte valutierte zum Bilanzstichtag in Höhe von 32.462 T€.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Sicherheitseinbehalte in Höhe von 70 T€ enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren ausschließlich aus Lieferungen und Leistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betreffen alle über die Sanierungsgesellschaft BIG-Städtebau gewährten Darlehen.

Die zum 31.12.2020 anzusetzenden **passiven latenten Steuern** betragen 1.300 T€. Sie berücksichtigen u. a. die Vermögensunterschiede bei den Bilanzposten Grundstücke mit

Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten, Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung, Sonderposten für Investitionszulagen, Rückstellungen für Pensionen, für Bauinstandhaltung und Rekultivierung, die Sonstigen Rückstellungen sowie bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen von 9.756 T€ insbesondere abgerechnete Nebenkosten von 3.969 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind 124 T€ Buchgewinne aus dem Anlagenverkauf, 8 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 63 T€ aus der Auflösung der Sonderposten enthalten.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersvorsorge wurden um den nach BilMoG unter den „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beinhalten 1.500 T€ außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten 42 T€ Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 11 T€ enthalten.

In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind die für 2020 zu zahlende Körperschaftsteuer und der Solidaritätszuschlag von 179 T€ sowie die Gewerbesteuer von 156 T€ enthalten. Durch die Minderung von passiven latenten Steuern für 2020 ergibt sich ein Steuerertrag von 107 T€.

D. Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

Die Gesellschaft hält 100,0 % des Stammkapitals (DM 100.000/€ 51.129,19) der NOWABAU Bau- und Sanierungsgesellschaft Neustrelitz mbH in Neustrelitz. Eine gesetzliche Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichtes für den Konzern der neuwo besteht nicht, da die Größenkriterien des § 293 HGB nicht erfüllt sind.

Die NOWABAU erzielte in 2019 einen Jahresüberschuss von 253 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 115 T€). Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2019 373 T€ (Vorjahr 121 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen/Eventualverbindlichkeiten

Aus in Auftrag gegebenen Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 936 T€.

Aus Leasingverträgen resultieren Aufwendungen von 28 T€.

Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Geschäftsführung stellt sich wie folgt dar:

	2019	2020
kaufmännische Mitarbeiter	18,67	19,00
technische Mitarbeiter	2,00	2,83
gewerbliche Mitarbeiter (Hauswarte u. geringfügig Beschäftigte)	13,08	13,67
sonstige Mitarbeiter	3,00	3,00
Gesamt	36,75	38,50

Außerdem wurden durchschnittlich 2,67 (Vorjahr 2,83) Auszubildende beschäftigt.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr voraussichtlich berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 14 T€. Weitere Leistungen wurden durch diesen nicht erbracht.

Der **Geschäftsführung** gehören an:

Karsten Rohde, Wesenberg, Dezernent für Stadtentwicklung und Bau
Uwe Engelmann, Cottbus, Diplomingenieur

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung 2020 belaufen sich auf 191 T€. Pensionen vor Verrechnung sind mit 425 T€ eingestellt, davon Aufzinsung in 2020 von 11 T€.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bussert, Thies	Steuerberater
Butzki, Andreas	Landtagsabgeordneter/Aufsichtsratsvorsitzender
Haase, Bernd	Elektroingenieur
Henze, Martin	Notfallsanitäter/stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hildebrandt, Thomas	Mitarbeiter Sicherheit/Betriebsschutz
Kowarik, Thomas	Veranstaltungskaufmann
Langenbach, Martin	Justitiar der Stadt Neustrelitz
Petters, Andreas	Berufssoldat/stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Priebe, Katharina	Krankenschwester
Raemisch, Hannelore	Rentnerin
Zachmann, Sven	Wassermeister

Im Geschäftsjahr wurden 12,8 T€ an Aufsichtsratsvergütung im Jahresabschluss erfasst.

Gewinnverwendungsvorschlag

Im Wege der Vorabausschüttung wurden an den Gesellschafter 38.362,99 € ausgezahlt. Der verbleibende Jahresüberschuss von 537.915,56 € wird mit dem Gewinnvortrag von 13.547.459,95 € verrechnet. Der Bilanzgewinn von 14.085.375,51 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Neustrelitz, den 20.08.2021

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung


Uwe Engelmann
Geschäftsführer


Karsten Rohde
Geschäftsführer

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung,
Neustrelitz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2020	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2020	Vorjahr 2019	Stand am 31.12.2020	Vorjahr 2019
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	286.455,16	2.955,31	50.245,75	0,00	239.164,72	207.013,57	61.762,38	50.245,75	0,00	0,00	218.530,20	79.441,59	20.634,52	79.441,59
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.681.788,14	2.874.086,61	390.974,24	4.194.141,27	137.359.041,78	57.608.061,41	3.472.916,83	85.495,57	195.517,99	0,00	61.191.000,66	73.073.726,73	76.168.041,12	73.073.726,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.850.877,93	38.455,66	0,00	0,00	2.889.333,59	1.111.839,02	57.106,63	0,00	0,00	0,00	1.168.945,65	1.739.038,91	1.720.387,94	1.739.038,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.157,52	0,00	318,05	0,00	21.839,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.157,52	21.839,47	22.157,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.338.128,98	26.005,28	0,00	0,00	1.364.134,26	709.984,61	75.169,95	0,00	0,00	0,00	785.154,56	628.144,37	578.979,70	628.144,37
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	923.769,53	116.306,85	131.851,76	0,00	908.224,62	709.539,55	92.808,96	82.196,11	0,00	0,00	720.152,40	214.229,98	188.072,22	214.229,98
6. Anlagen im Bau	4.305.890,89	877.324,97	23.880,03	-4.194.141,27	965.194,56	195.517,99	0,00	0,00	-195.517,99	0,00	0,00	4.110.372,90	965.194,56	4.110.372,90
7. Bauvorbereitungskosten	30.224,73	5.466,09	0,00	0,00	35.690,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.224,73	35.690,82	30.224,73
	140.152.837,72	3.937.645,46	547.024,08	0,00	143.543.459,10	60.334.942,58	3.698.002,37	167.691,68	0,00	0,00	63.865.253,27	79.817.895,14	79.678.205,83	79.817.895,14
III. Finanzanlagen														
1. Anteil an verbundenen Unternehmen	95.669,78	0,00	0,00	0,00	95.669,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.669,78	95.669,78	95.669,78
Anlagevermögen insgesamt	140.534.962,66	3.940.600,77	597.289,83	0,00	143.878.293,60	60.541.956,15	3.759.764,75	217.937,43	0,00	0,00	64.083.783,47	79.993.006,51	79.794.510,13	79.993.006,51



Lagebericht 2020

A Grundlagen der Gesellschaft

B Wirtschaftsbericht

- 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**
 - 2. Rahmenbedingungen in Mecklenburg-Vorpommern**
 - 3. Branchenentwicklung Wohnungswirtschaft**
 - 4. Geschäftsverlauf unserer Gesellschaft**
 - 5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**
- #### **C Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
- 1. Ausblick und voraussichtliche Entwicklung**
 - 2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

A – Grundlagen der Gesellschaft

Die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (neuwo) wurde am 10.04.1991 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz gegründet. Die neuwo ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft und unter der HRB-Nummer 1723 beim Handelsregistergericht Neubrandenburg eingetragen. Zweck der Gesellschaft ist, den Bürgern der Stadt guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes Sanierungsaufgaben in der historischen Innenstadt. Die Wohnumfeldgestaltung, die Modernisierung und die komplexe Sanierung von erworbenen Gebäuden im Innenstadtbereich wurden für uns zu einer nachhaltigen Unternehmensphilosophie. Der Betrieb und die Unterstützung sozialer sowie kultureller Einrichtungen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Mit unseren Mitarbeitern bewirtschaften wir zum 31.12.2020 3.008 eigene Mietwohnungen in 146 Häusern und 3 Gebäude für 4 Gewerbeeinheiten. Unseren Wohnungsbestand werden wir auch in den nächsten Jahren durch Stilllegung und Aufwertung im Wohngebiet Kiefernheide sowie die Schaffung von modernisierten Wohngebäuden im Bereich der Innenstadt weiter den sich ändernden Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt anpassen. Der Nachfrage nach sanierten Wohnungen in der historischen Innenstadt kann nicht in vollem Umfang entsprochen werden. Die im ehemaligen Krankenhauskomplex in der Semmelweisstraße 1, 3, 5 und 9 fertiggestellten 51 Mietwohnungen wurden umgehend vermietet.

Die Sanierungsarbeiten im Gebäude Nr. 1 und 3 wurden bis 30.04.2018 abgeschlossen. Haus Nr. 5 wurde bis zum 31.10.2020 fertiggestellt. Der Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz und hat eine herausragende Bedeutung für die Stadtentwicklung. Im großen Neubaugebiet Kiefernheide wurden 2018 zwei Gebäude mit 104 Wohnungen auf insgesamt 76 Wohnungen teiltrückgebaut. Die Fertigstellung der Maßnahme erfolgte inklusive der Außenanlagen im Frühjahr 2020.

Die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (neuwo) verwaltet weiterhin Wohnungen für Wohnungseigentümer, private und öffentliche Gebäudebesitzer. Die neuwo ist hundertprozentiger Gesellschafter der NOWABAU Bau- und Sanierungsgesellschaft Neustrelitz mbH.

Kundenorientierung, Wertbeständigkeit, Wohnsicherheit, Wirtschaftlichkeit und soziales Engagement sind die nachhaltigen Kriterien, an denen sich das Handeln der neuwo ausrichtet. Den Aufgaben und Anforderungen unseres Gesellschafters und unserer Mieter stellen wir uns seit Jahren als zuverlässiger und kompetenter Partner. Mit unserem Wohnungsbestand sehen wir uns im Wettbewerbsvergleich mit den anderen Wohnungsanbietern in der Stadt Neustrelitz gut positioniert.

Das Unternehmenskonzept unserer Gesellschaft wurde auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Neustrelitz überarbeitet und bis 2030 fortgeschrieben. Es wurde durch Herrn Dr. Hölling von der Unternehmensberatung Dr. Hölling & Partner Berlin in der 103. Aufsichtsratssitzung am 08.03.2018 vorgestellt und beschlossen. Gegenwärtig erfolgt eine Evaluierung und Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes.

Die neuwo unterstützt eine Vielzahl von sozialen Aktivitäten – u. a. das Familienzentrum, die Neustrelitzer Tafel, den Arbeitslosenverband, den Jugendsport sowie das Immergut-Rock-Festival. Im Wohngebiet Kiefernheide werden ein Bürgertreff und eine Einrichtung der Neustrelitzer PC-Senioren unterstützt. Die neuwo ist Gründungsmitglied des Landeszentrums für erneuerbare Energien M/V e. V.

B - Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das Coronavirus (COVID-19) hat sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins 4. Quartal fortsetzenden Erholung bei – 5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv – zwischen 0,4 % und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier als wesentliche Stütze.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte im Jahr 2020 nach den bisherigen Zahlen einen Anteil von 11,1 % (Vorjahr 10,6 %) an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1 %).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2020 mit 83,2 Mio. auf dem Vorjahresstand geblieben. Demgegenüber stieg die Einwohnerzahl zwischen 2018 zu 2019 noch um 200.000 (der geringste Zuwachs seit 2012). Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt.

Die Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Allerdings liegen für 2020 coronabedingt bisher nur unvollständige Daten vor. Danach wanderten von März bis Oktober 775.000 Menschen nach Deutschland ein (gegenüber Vorjahr – 28 %). Die Fortzüge lagen im selben Zeitraum mit 635.000 26 % unterhalb des Vorjahreswertes.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2019) auf 12,4 % (zuvor 12,2 %). 21,2 Millionen Menschen und somit 26,0 % der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund.

2. Rahmenbedingungen in Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im ersten Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019. Besonders betroffen von diesem Rückgang waren in Mecklenburg-Vorpommern alle Hauptbereiche der Wirtschaft, vor allem die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe.

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahr 2020 7,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7 %. Die Anzahl der Arbeitsuchenden betrug im Dezember 2020 65.128 Personen.

Die Auswirkungen von Corona sind also auch auf dem Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern unübersehbar. Der stetige Rückgang der letzten Jahre wurde durch die Pandemie unterbrochen.

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2020 war ernüchternd. Um 0,1 % haben sich die Umsätze gegenüber dem Vorjahr verringert. Während in den anderen ostdeutschen Bundesländern die Umsätze um wenigstens 3,8 % stiegen, traf dies nicht auf Mecklenburg-Vorpommern zu. Zum Vergleich stieg der Umsatz der Bauindustrie im gesamten Bundesgebiet um 6,6 %. Erfreulich ist aber trotzdem, dass sich das Umsatzniveau fast auf dem Vorjahresniveau bewegte.

Alarmierend ist hierbei die Tatsache, dass der Wohnungsbau als einzige Sparte in unserem Bundesland um 6,5 % zurückgegangen ist. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist dieser Fakt erschreckend und nicht nachvollziehbar, da bedarfsgerechter Wohnraum überall im Land dringend gebraucht wird.

Die Wohnraumförderung in Mecklenburg-Vorpommern fördert lebenswerte Wohnverhältnisse. Hauptaugenmerk wird damit auf die nachfragegerechte, qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum durch Modernisierung gelegt. Im Fokus stehen auch die Haushalte, welche günstigen Wohnraum zur Anmietung auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse benötigen. Ziel ist es hierbei, sozial verträgliche Wohnkosten zu erhalten, um funktionierende Wohnungsmärkte zu sichern.

Das Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen ist seit Jahren sehr beliebt und wird für die Anpassung bestehender Gebäude an zukünftigen Wohnkomfort landesweit stark genutzt. Die Fortführung des Programmes über die nächsten Jahre wird sehr begrüßt. Mit Sorge wird zunehmend die ungebremsste Steigerung der Kosten für Baumaßnahmen sowie der Nachwuchs- und Fachkräftemangel gesehen. Inzwischen verschieben Wohnungsunternehmen wichtige Investitionen für den Wohnungsbau in die Zukunft. Mit weiteren Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben (z. Bsp. Elektroladesäulen) wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Eine Nachjustierung der Förderprogramme in angemessenen zeitlichen Abständen nach oben ist unausweichlich, wobei die derzeit zur Verfügung stehenden geringen finanziellen Mittel das Gegenteil bewirken.

In Mecklenburg-Vorpommern blieb die Inflation auch im Dezember 2020 negativ. Laut dem Statistischen Landesamt verharrte die Jahressteuerungsrate bei – 0,8 %. Seit Juli 2020 liegt das Preisniveau unter dem jeweiligen Vorjahresmonat. In dieser Zeit mussten die Menschen weniger Geld für ihren Lebensunterhalt aufbringen. Entscheidend für den Preisrückgang waren stark gefallene Energiepreise.

Das angestrebte Ziel 2 %, bei der die Europäische Zentralbank (EZB) von stabilen Preisen spricht, wurde auch mit abgelaufenem Jahr verfehlt.

Bei den Nettokaltmieten gab es gegenüber 2019 einen Anstieg um 1 %. Die Preise für Strom, Gas und Brennstoffe verringerten sich im Jahr 2020 um 5 %. Strom stieg hierbei um 1,3 %. Gering und nur um 1,4 % sanken die Preise für Gas. Feste Brennstoffe hingegen sanken um

12 % und Fernwärme um 13,1 %. Die größte Preissenkung gab es bei Heizöl mit 22,3 %. Bei den kalten Betriebskosten erhöhten sich die Kosten der Wasserversorgung mit 1,9 %. Die höchste Steigerung gab es mit 4,1 % bei den Müllgebühren, gefolgt von der Abwasserversorgung mit 2,2 %.

3. Branchenentwicklung Wohnungswirtschaft

Zum Ende des Jahres 2020 hat sich die Vermietungssituation landesdurchschnittlich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Die Leerstandsquote stieg auf 6 %.

Bezahlbares Wohnen sichern, ist eines der wichtigsten Herausforderungen unseres kommunalen Wohnungsunternehmens. Dies bezieht sich neben der Miethöhe auch auf die Betriebs- und Energiekosten, ebenso auf die Bau- und Modernisierungskosten.

Angesichts einer beschränkten Wohnkaufkraft stellt die Entwicklung der Betriebskosten sowohl Mieter als auch Vermieter vor wachsende Probleme. Da die Betriebskosten mehrheitlich durch kommunale Gebühren und Abgaben bedingt sind und somit kaum beeinflussbar, sollte sich der politische Blick zur Bezahlbarkeit des Wohnens unbedingt auch auf diesen Bereich richten.

Der Druck aus der Zuwanderung auf die Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2015 hat auch in Mecklenburg-Vorpommern stark nachgelassen. Während in 2015 noch ca. 20.300 Asylsuchende nach Mecklenburg-Vorpommern kamen, ist der Zustrom stark zurückgegangen. Die weitere Entwicklung ist kaum abzuschätzen, ein weiterer Rückgang der Asylbewerberzahlen aber zu erkennen. Von den vom Landkreis angemieteten 8 Wohnungen wurden 2020 2 Wohnungen gekündigt.

Unser Gesellschafter, die Stadt Neustrelitz, sieht Wohnen als Wirtschaft- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität der Stadt und unseren Mietern zugute. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der neuwo auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bietet die neuwo ihren Mietern mit Nachbarschaftstreffs und kulturellen Angeboten einen Mehrwert und fördert das nachbarschaftliche Miteinander.

Die wirtschaftliche Situation des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und der Stadt Neustrelitz ist auch nach Bildung des neuen Großkreises Mecklenburgische Seenplatte kaum verändert. Der Süden des Landes ist von Tourismuswirtschaft geprägt. Im Norden ist die Landwirtschaft der größte Wirtschaftsfaktor. Die in Neustrelitz verbliebenen Teile der neuen Kreisverwaltung, insbesondere die sozialen Bereiche, wurden weiter reduziert. Das Landeszentrum für erneuerbare Energien M/V e. V. im Wohngebiet Kiefernheide und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit seinem neuen School Lab gewinnen zunehmend

an Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt. Gleiches gilt auch für den Ausbildungsstandort der Bundespolizei.

Auch die Erhaltung des Landestheaters als Standortfaktor für die Stadt ist nicht zu unterschätzen. Bereiche, wie die dezentrale Energieerzeugung, soziale Stabilität, die Verfügbarkeit von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, exportunabhängige Arbeitsplätze vor Ort und preiswerter Wohnraum bieten Schutzfunktionen für globale Krisen. In der Tourismuswirtschaft gibt es noch erhebliche Entwicklungschancen. Die Bahnstrecke Berlin - Neustrelitz – Rostock für schnelle ICE-Züge und schweren Güterverkehr sichert eine gute Bahnanbindung an den Großraum Berlin. Ungünstig wirkt sich der seit Jahren durch die Landes- und Bundespolitik und zusätzlich durch Bürgerinitiativen verzögerte Ausbau der B 96 zwischen Neustrelitz und Oranienburg sowie Neustrelitz und Neubrandenburg aus.

Auf wohnungswirtschaftlichem Sektor zeichnet sich ein stabiles, wenn auch zunehmend differenziertes Bild ab. Je nach Betroffenheit von demographischen Entwicklungen steht in den Wachstumskernen wie Rostock, Greifswald und touristischen Zentren die Sicherung bezahlbaren Wohnens im Vordergrund, in den ländlich geprägten Regionen stehen eher Anpassungsstrategien zur Bewältigung zunehmender Leerstände im Focus der Bemühungen der Unternehmen.

Besonderen Stellenwert hat der Umbau barrierearmer bzw. –freier Wohnungen, um damit die Wohndauer im Bestand zu verlängern. Die Schaffung von Pflegekernen in den Quartieren und Begegnungsmöglichkeiten zur Sicherung der Teilhabe älterer und sozial schwacher Mieter am öffentlichen Leben sowie das Angebot von Serviceleistungen über Kooperationspartner eröffnen der Wohnungswirtschaft Chancen und verstehen sich als Alleinstellungsmerkmal der Branche.

Mieterhöhungen nach Bestandsmodernisierungen werden in der Regel gekappt, da sie am Markt nicht vollständig realisierbar sind. Bei Neuvermietungen und beim Auslaufen von Mietbegrenzungen durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln wurden je nach Lage Mieterhöhungen moderat vorgenommen.

In der Stadt Neustrelitz ist der Wohnungsmarkt weiterhin als entspannt zu bezeichnen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug die Einwohnerzahl 21.601 Personen (Vorjahr 21.554) – Angaben des Einwohnermeldeamtes Neustrelitz.

Besonders Wohnungen mit Betreuungsangeboten sowie in guten Innenstadtlagen werden stärker nachgefragt. An Bedeutung gewinnen seniorenfreundliche bzw. seniorenrechtliche Wohnungen. Hierzu haben wir unsere Aktivitäten zur Wohnraumanpassung bzw. zur Barrierereduzierung weiterhin verstärkt.

4. Geschäftsverlauf unserer Gesellschaft

Zum 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die neuwo 3.008 eigene Wohnungen (Vorjahr 3.014 Wohneinheiten) mit einer Wohnfläche von 167.812 m² (Vorjahr 168.283 m²) und 58 eigene gewerbliche Einheiten mit 8.812 m² Nutzfläche. Die gesamten Erträge in Höhe von 14.921 T€ liegen 3 % über dem Vorjahresniveau. Die Umsätze aus Nettokaltmieten in Höhe von 9.756 T€ liegen mit 336 T€ über denen des Vorjahres. Im Bilanzjahr wurden insgesamt 1.130

eigene Liegenschaften, z. B. Pachtgaragen und Gartengrundstücke sowie 1.113 Stellplätze bewirtschaftet.

Für Wohnungen in guter Innenstadtlage ist die Nachfrage größer als das Angebot. Der Wohnungsleerstand betrifft vor allem Wohnungen in den oberen Etagen und Wohnungen ohne Balkon sowie unsanierte Gebäude.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es eine erhöhte Nachfrage von Mietinteressenten, die im Bereich Neustrelitz eine altenfreundliche Wohnung suchen. Im Innenstadtbereich sind bei guter Lage bei sanierten Gebäuden bei Neuvermietung Netto-Kaltmieten je nach Lage und Wohnungsgröße von 6,00 € je m² bis 8,00 € je m² Wohnfläche am Wohnungsmarkt durchsetzbar. Für ältere Mieter und Interessenten ist die Geschosshöhe zunehmend von Bedeutung für ihre Mietentscheidung. Es wird eingeschätzt, dass für Fahrstuhl- und Balkonanbauten weiterer Bedarf besteht und damit ein erhöhter Leerstand von Wohnungen in den Obergeschossen vermieden werden kann. Dagegen sprechen die erhöhten Modernisierungskosten und die Betriebskosten für die Fahrstühle. Für den Fahrstuhlanbau ist die Landesförderung in ihrer Höhe nicht ausreichend.

Die Leerstandsquote (bereinigt um Sanierungsobjekte sowie die für den Rückbau vorgesehenen Objekte) im eigenen Bestand liegt per 31.12.2020 mit 8,71 % unter dem Niveau des Vorjahres von 9,19 %. Der Leerstand betrifft vor allem Wohnungen in den Obergeschossen ohne Balkon. Gemeinsam mit der Stadt werden wir unsere Mieterwerbung auf den Raum Berlin ausdehnen.

Zur Fluktuationsvermeidung wurden Mietern weiterhin Teilsanierungen – insbesondere die Badmodernisierung und der Einbau von Sicherheitswohnungseingangstüren – angeboten. Diese Maßnahmen wurden in 2020 in geringem Maß fortgeführt und werden entsprechend der abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen mietwirksam. Für ältere Mieter erfolgte auf Antragstellung die Ausstattung der Wohnungen mit barrierearmen Duschen. Weiterhin beteiligen sich die Krankenkassen an den Umbaukosten.

Die neuwo betreibt einen größeren Bürgertreff im Maxim-Gorki-Ring und stellt dem Arbeitslosenverband Räumlichkeiten für den Betrieb einer Außenstelle in der Heinrich-Mann-Straße zur Verfügung. Die Unterstützung und Beratung einkommensschwacher Schichten, der zunehmenden Zahl von Alleinstehenden und älteren Mietern ist von großer Wichtigkeit für eine langfristige Bindung an ein Wohnungsunternehmen.

Die Qualität der Außenanlagen, Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sowie ein guter Renovierungszustand der Wohnungen sind nach wie vor Voraussetzung für eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Hier hat sich das eigene Hausmeistersystem bewährt.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes wurden insgesamt 2.023 T€ (Vorjahr 2.075 T€) aufgewendet, das sind im Durchschnitt 11,45 €/m² Wohnfläche/Nutzfläche (Vorjahr 11,69 €/m²).

Modernisierung

Der Umbau des historischen Carolinenstifts zu 45 Wohnungen mit insgesamt 3.185 m² Wohnfläche wurde in 2020 mit der Fertigstellung der Semmelweisstraße 5 beendet.

Die Sanierung des ehemaligen Wäschehauses wurde im Jahr 2020 begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes mit 2 Wohnungen ist für Ende 2021 geplant.

In der Semmelweisstraße 9 sind sechs Wohnungen entstanden. Die Wohnungen konnten bis März 2020 komplett vermietet werden. Die Semmelweisstraße 10 ist an einen privaten Investor verkauft worden. Die Arbeiten an den umfangreichen Außenanlagen vor den Gebäuden hin zur Semmelweisstraße sind abgeschlossen.

Mit der Sanierung der Friedrich-Wilhelm-Straße 2/3 wurde im August 2020 begonnen.

Verwaltung für Dritte

Aus dem städtischen D-4-Vermögen (hier BIG-Städtebau) wurden weitere Objekte an Privatinvestoren zur Sanierung verkauft. Das Verwaltungsgeschäft ist gegenwärtig kaum ausbaufähig.

Zum 31.12.2020 befinden sich 811 WE (Vorjahr 845 WE) und 55 Gewerbe (Vorjahr 56 Gewerbe) in Verwaltung. Davon verwaltet die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH für den Gesellschafter 44 WE und 4 Gewerbe.

5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
A - Vermögen			
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	79.995	80.592	- 597
kurzfristig gebundenes Vermögen	9.268	10.200	- 932
Gesamtvermögen	<u>89.263</u>	<u>90.792</u>	<u>- 1.529</u>
B - Schulden			
mittel- und langfristiges Fremdkapital	32.748	34.293	- 1.545
kurzfristiges Fremdkapital	7.335	7.794	- 459
Fremdkapital gesamt	<u>40.083</u>	<u>42.087</u>	<u>- 2.004</u>
C – Eigenkapital (inkl. Sonderposten)			
Gesamt	49.180	48.705	475
Gesamtkapital	<u>89.263</u>	<u>90.792</u>	<u>- 1.529</u>

Die Bilanzsumme (89.263 T€) hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres (90.792 T€) um 1,7 % verringert.

Das kurzfristig gebundene Vermögen (9.268 T€) enthält im Wesentlichen die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (4.155 T€) sowie liquide Mittel (4.717 T€).

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote ist auf 55,1 % (Vorjahr 53,6 %) gestiegen.

Das Anlagevermögen sowie das mittel- und langfristig gebundene Umlaufvermögen sind zu 61,5 % (Vorjahr 60,4 %) durch Eigenkapital und zu 102,4 % (Vorjahr 103,0 %) durch langfristige Mittel finanziert.

Finanzlage

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.572	6.103	-1.531
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.822	- 10.446	6.624
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.649	3.591	- 5.240

Die aus der laufenden Geschäftstätigkeit gewonnenen Mittel reichten aus, um die Tilgungsraten und Zinsen zu finanzieren.

5.2. Ertragslage

Das Betriebsergebnis wird durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 369 T€ auf 2.333 T€ verbessert. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch die Vollauswirkung der Vermietung der Zierker Straße 9 – 12/Semmelweisstraße 11 begründet.

Der Leerstand im Vergleich zu anderen ostdeutschen Teilmärkten und zu den örtlichen Mitbewerbern blieb in den letzten Jahren relativ konstant, wobei im Bilanzjahr durch den bewussten Freizug der zur Abstockung und Sanierung vorgesehenen Objekte und der im Innenstadtbereich zur Sanierung vorgesehenen Gebäude kein Anstieg zu verzeichnen war. Ohne die Sanierungsobjekte und die für den Rückbau vorgesehenen Gebäude lag der Leerstand per 31.12.2020 bei 8,71 % (Vorjahr 9,19 %).

Im Berichtszeitraum erfolgten insgesamt 289 Kündigungen (Vorjahr 328) und 325 Neuvermietungen (Vorjahr 306) von Wohnungen. Im sanierten Bereich des Typs Brandenburg gibt es zunehmend Leerstände von 3-Raum-Wohnungen ab der dritten Etage.

Der Mieterwechsel im eigenen Wohnraumbestand führte im Bilanzjahr zu einem hohen Instandsetzungsbedarf, da zu den Verwaltungsaufwendungen zusätzlich noch Kosten für Tapezier-, Maler-, Fußbodenbelags-, Elektro- und Tischlerarbeiten kamen. Ein guter Renovierungszustand ist Voraussetzung für die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Mieterhöhungsspielräume sind insbesondere in den teilsanierten Wohnungsbauten des Typs WBS 70 vorhanden. Je nach Lage und Größe dieser Wohnungen ist eine Mietobergrenze von 4,60 € bis 6,00 € Kaltmiete am Markt durchsetzbar. Zur Vermietung von Wohnungen in den oberen Geschossen bzw. ohne Balkon sind geringfügige Mietreduzierungen bei Neuvermietung entsprechend der Marktsituation vorgenommen worden. Im Bereich der teilsanierten Wohnungen des Typs

WBS 70 sind nach erfolgter Badsanierung Mieten bis zu 5,00 €/m² kalt, bei energetisch sanierten Wohngebäuden des Typs WBS 70 6,00 €/m² kalt und in guten Innenstadtlagen nach der komplexen Sanierung Mieten von 8,50 € kalt erzielbar.

Der Trend, Wohnungen im Bereich der historischen Innenstadt anzumieten, ist weiterhin ungebrochen. Zunehmend werden hier auch 3- und 4-Raum-Wohnungen nachgefragt. Unsere Bestände werden zu 94,8 % zentral beheizt, davon zu 94,5 % aus Fernwärme.

Der Personalbestand im Durchschnitt ist gegenüber dem Vorjahr zum 31. Dezember 2020 leicht gestiegen. 12 Mitarbeiter (8 Vollzeit, 1 Teilzeit und 3 geringfügig) sind als Hausmeister in den Wohngebieten tätig. 57,67 % der Kosten der Hausmeister werden im Rahmen der Betriebskosten durch die Mieter übernommen.

Allen Mitarbeitern sowie den Auszubildenden wurde in 2020 eine Corona-Prämie gezahlt.

C - Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Ausblick und voraussichtliche Entwicklung

Am 12. April 2016 erfolgten die letzten Abstimmungen zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Hier wurde ein weiterer Bedarf an senioren- bzw. behindertengerechten Wohnungen herausgearbeitet. Das Konzept dient als Grundlage für die weitere Fortschreibung unseres Unternehmenskonzeptes. Gegenwärtig erfolgt mit der Dr. Hölling & Partner Unternehmensberatung die Fortschreibung des langfristigen Unternehmenskonzeptes.

Die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Neustrelitz und ihrer Wohngebiete bietet alle Voraussetzungen für gutes Wohnen.

Durch eine Verstärkung unserer Werbung im ländlichen Raum sollen vor allem Familien aller Altersgruppen für eine Wohnung in der Stadt gewonnen werden. Zunehmend suchen auch ältere Bürger Wohnungen in der Stadt. Dieser Nachfrage können wir noch nicht in jedem Umfang nachkommen. Eine entsprechende Studie des Verbandes zum perspektivischen Wohnungsbedarf belegt diese Entwicklung. Das Stadtentwicklungskonzept ISEK bestätigt diese Entwicklung. Auch das zunehmende Angebot von Arbeitsplätzen im Tourismus, in der Pflege- und Gesundheitswirtschaft, beim Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) sowie bei der Bundespolizei wird zur Stabilisierung unserer Mieterstrukturen beitragen.

Mittelfristig werden auch Maßnahmen der Arbeitsförderung, der Unterstützung von Gewerbeansiedlungen und eine weitere Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der Stadt, insbesondere hin zum Wirtschaftsraum Berlin, von hoher Bedeutung für eine weitere positive Stadtentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Wohnungen sein. Auch die Lage der Stadt im Zentrum der Mecklenburger Seenplatte sowie die sehr guten kulturellen Angebote machen das Wohnen in Neustrelitz für Familien und Senioren zunehmend interessant. Das neue Landeszentrum für erneuerbare Energien, das neue Campusgebäude des DLR, einer Einrichtung des Fraunhofer Instituts, sowie die Bundespolizeischule heben die Bedeutung der Stadt für Wirtschaft und Wissenschaft hervor.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dürfte sich auch in den kommenden Jahren zufriedenstellend entwickeln. Der Trend des Zuzuges von Mietern und hier besonders aus dem ländlichen Raum in die Stadt wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Erfreulicherweise erleben wir gegenwärtig auch viele Zuzüge aus Orten außerhalb der Mecklenburgischen Seenplatte. Die Zuzügler stammen in unterschiedlicher Anzahl aus dem gesamten Bundesgebiet. Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung von entsprechenden Mietangeboten und hier besonders im Bereich der Innenstadt. Der erfolgte etagenweise Rückbau in Kiefernheide wird teilweise durch sanierten Wohnraum im Stadtzentrum kompensiert. So ist es möglich, mittelfristig unser Betriebsergebnis und hier besonders die Erträge aus Vermietung und Verpachtung weiter zu steigern.

Für das Jahr 2021 wird von einem Jahresüberschuss von 1.278 T€ und mit Umsatzerlösen in Höhe von 14.296 T€ aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen, die damit über dem Vorjahresniveau liegen.

2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die neuwo nimmt ständig an den Betriebsvergleichen innerhalb des Verbandes der Wohnungsunternehmen teil und erhält dadurch Vergleichszahlen insbesondere zur Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Situation. An der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Neustrelitz hat sich die neuwo aktiv beteiligt. Eine Überarbeitung war erforderlich, um insbesondere die Rückbaumaßnahmen bis 2020 mittelfristig fortzuschreiben. Insbesondere im Innenstadtbereich ermöglichen die Maßnahmen der Stadtentwicklung die Schaffung von attraktivem Wohnraum mit guter Infrastruktur. Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses ermöglicht hier neue Perspektiven. Im Dezember 2019 konnte mit dem Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken im Kirschblütenweg begonnen werden. Der Verkauf der 7 Grundstücke ist aktuell erfolgreich abgeschlossen.

Entgegen den Preisentwicklungen in Mecklenburg-Vorpommern, haben sich in Neustrelitz die Fernwärme- und Energiepreise im Jahr 2020 zum Vorjahr etwas erhöht. Die Heizkosten sind periodenbereinigt von 1.988 T€ auf 2.032 T€ gestiegen. Auch für die Zukunft sind Preissteigerungen zu erwarten.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Risiken, die bestandsgefährdend oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in erheblichem Maße negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung von entsprechenden marktgerechten Mietangeboten und hier besonders im Bereich der Innenstadt.

Die Auftragssituation in unserem Tochterunternehmen NOWABAU ist gegenwärtig in allen Gewerken sehr positiv. Auf Grund der Erfahrungen aus den Vorjahren gehen wir davon aus, dass sich die Marktsituation 2020 für alle Gewerke weiter verbessert, so dass sich das ab 2017 positive Betriebsergebnis zum Jahresende mindestens neutral gestalten wird. Die angedachte umsatzsteuerliche Organschaft wurde zum 01.01.2021 umgesetzt.

Sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss können in einem steigenden Zinsniveau und den gegebenenfalls weiter ansteigenden Fluktuations- und Leerstandsdaten durch ein weiteres Auseinanderklaffen der Einwohnerzahlen und dem vorhandenen Wohnraum bestehen. Dagegen steht unter anderem die zunehmende Nachfrage von Bürgern aus dem ländlichen Bereich, die die Vorzüge des Wohnens in einer Stadt zunehmend erkennen. Ab dem 2. Halbjahr 2019 haben wir gemeinsam mit der Stadt Neustrelitz unsere Wohnungswerbung auf den nordöstlichen Teil der Stadt Berlin ausgedehnt.

Neustrelitz, den 20.08.2021

Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung



Uwe Engelmann
Geschäftsführer



Karsten Rohde
Geschäftsführer

Quellennachweis:

Informationen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen zur wirtschaftlichen Lage Deutschlands 2020/2021 vom 03.02.2021, zur Lage Mecklenburg-Vorpommerns 2020 vom 10.03.2021 und zur Corona-Pandemie vom 08.02.2021