

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

# Wirtschaftsplan 2023

Stand: 10.10.2022



## **Wirtschaftsplan 2023**

### **Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2023**

Dem entsprechend den Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeindehaushaltsverordnung - Doppik erstellten Wirtschaftsplan 2023 der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH wurden die vom Unternehmen aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Planung des mit ihm verbundenen Tochterunternehmens GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH zugrunde gelegt. Ausgangslage waren hierbei die Erkenntnisse per September 2022.

Der zwischen den beiden verbundenen Unternehmen geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag sowie der Ausgliederungs- und Übernahmevertrag wurden bei der Planerstellung entsprechend berücksichtigt.

Die Wirtschaftsplanung wurde gemäß den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) in der aktuellen Fassung erstellt. Weiterhin wurden die Verwaltungsvorschriften Nr. 21 EigVOVV M-V berücksichtigt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2023

Erfolgsplan 2023

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2023

Finanzplan 2023

Erläuterungen zum Finanzplan 2023

Investitionszusammenfassung 2023

Investitionsübersichten

Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen 2023

Stellenübersicht

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzrechnung

Anlagenübersicht

Forderungsübersicht

Verbindlichkeitenübersicht

Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen 2021

Anhang zum Jahresabschluss 2021

- Bereichserfolgsplan und Bereichsfinanzplan entfallen, da es nur einen Geschäftsbe-  
reich gibt.
- Übersicht über die Bereiche der Gesellschaft entfällt, da es nur einen Geschäftsbe-  
reich gibt.

Die Formulare Erfolgsplan und Finanzplan wurden um wohnungswirtschaftliche Positionen ergänzt.

Auf Grund des vom Gesellschafter vorgegebenen Planungszeitpunktes können sich infolge neuer Erkenntnisse, gesetzlicher Änderungen oder einer anderen Beschlusslage in den Gesellschaftsgremien Änderungen ergeben, die dann in einer entsprechenden Planfortschreibung zu berücksichtigen wären. Ausgangslage für die Fünfjahresplanung ist die Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2023 auf der Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Erkenntnisse aus dem Wirtschaftsjahr 2022.

Im Erfolgsplan für das Jahr 2023 und bei der darauf aufbauenden Entwicklung der Erfolgslage für die Jahre bis 2026 (5-Jahresplanung) wurde für diese genannten Jahre von Jahresüberschüssen ausgegangen. Diese Jahresüberschüsse sollen zum Großteil für die Eigenkapitalfinanzierung der aktivierungspflichtigen Investitionsmaßnahmen (Modernisierungs- und Neubauvorhaben) eingesetzt und somit in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Auch sind Gewinnabführungen an den Gesellschafter vorgesehen.

Entsprechend den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung sind ergänzende Angaben in den Vorbericht zur Wirtschaftsplanung 2023 der kommunalen Unternehmen aufzunehmen, die nachstehend dargestellt sind. Der Vorbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Planungszeitraum. Er enthält ferner einen Ausblick auf die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Planung und wichtiger Planungskomponenten innerhalb des Planungszeitraumes.

## **Erläuterungen gemäß § 21 (1) EigVO M-V**

### **1. Entwicklung der wichtigsten Erträge und Einzahlungen sowie der Aufwendungen und Auszahlungen**

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

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

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

Außerdem wurden bislang 232 Wohnungen in Neubauten mit zeitgemäßem Standard in den Jahren 1993 bis 1999 sowie in den Jahren ab 2013 errichtet. So erfolgte in den Jah-

ren 2016, 2018 und 2020 die Fertigstellung von 4 Neubauvorhaben in der Innenstadt mit insgesamt 30 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

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

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

Der Wohnungsbestand hat sich per 31.12.2021 gegenüber dem Stand des Vorjahres durch die Umwandlung einer Gewerbeeinheit zu zwei Wohnungen, den Umbau einer weiteren Gewerbeeinheit zu einer Wohnung sowie die Zusammenlegung von zwei Gewerbeeinheiten wie folgt verändert:

Wohnungen:	4.413	(Vorjahr 4.410)
Gewerbeeinheiten:	39	(Vorjahr 42)

Bei der Entwicklung der Mieterträge sind wir in den kommenden Jahren von einem leichten Anstieg ausgegangen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und aus Mietsteigerungen bei Neuvermietungen.

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

Schwerpunkt für das Sanierungs- und Instandsetzungsprogramm im kommenden Jahr bildet wie im Vorjahr das Wohngebiet Nordstadt/Distelberg.

Im Planungsjahr 2023 sind u. a. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Lärchenstraße und Platanenstraße an drei Wohngebäuden vorgesehen. Hier sollen die Gebäudehülle mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und die Balkone saniert werden. Auch sind in den Wohnungen bzw. im Treppenhaus Sanierungen und Erneuerungen an den Versorgungsleitungen (Strangsanierungen) vorgesehen. Die bis-



lang noch nicht sanierten Bäder werden im Rahmen dieser Maßnahmen in den Wohnungen mit erneuert.

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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind als wesentliche Kostenpositionen die Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die Tochtergesellschaft GIG sowie die sächlichen Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Bei den Zinsaufwendungen sind die Fremdkapitalzinsen für in den Vorjahren aufgenommenen Darlehen bei Kreditinstituten (Modernisierungskredite, Altschulden und Wende-baukredite) und sonstigen Kreditgebern enthalten. Hier ist eine Reduzierung dieser Aufwandspositionen durch Umfinanzierung nach Auslauf der Zinsbindungsfristen erreicht worden, welches sich in den Folgejahren entsprechend aufwandsmindernd auswirken wird.

Einzelheiten zu den wesentlichen Aufwands- und Ertragspositionen sind auch den Erläuterungen zum Erfolgsplan 2023 zu entnehmen.

## **2. Entwicklung der Jahresergebnisse**

Im Planungsjahr sowie in den folgenden Jahren ist die Erzielung von Jahresüberschüssen, die zur Finanzierung von Investitionen, insbesondere für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen und Neubauinvestitionen sowie zur Ausschüttung an den Gesellschafter verwendet werden sollen, vorgesehen. Für das Planungsjahr 2023 ist ein Jahresgewinn in Höhe von rd. 889 T€ ausgewiesen.

Die im Erfolgsplan ausgewiesene Gewinnausschüttung an den Gesellschafter für das Planungsjahr 2023 ist analog zum Vorjahr in Höhe von 250 T€ geplant.

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

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

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ergibt einen Mittelabfluss. Nähere Erläuterungen zu den geplanten Investitionen sind dem folgenden Abschnitt 4 sowie den einzelnen Investitionsübersichten zu entnehmen.

Aus der Finanzierungstätigkeit ist ebenfalls ein Mittelabfluss zu verzeichnen, der sich aus der vorgesehenen Gewinnabführung sowie der planmäßigen Tilgung der nachstehend aufgeführten Verbindlichkeiten (Stand 31.12.2021) gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (einschl. Landesförderinstitut und Darlehen des Gesellschafters zur Neubaufinanzierung) ergibt:

Altschulden	rd. 10.006 T€
Wendebaukredite	rd. 10.091 T€
Investitionskredite	rd. 14.791 T€
Andere Kreditgeber (LFI)	rd. 20.308 T€

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

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

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

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

Die Höhe der Sondertilgungen von KfW- und Kapitalmarktdarlehen sowie Darlehen des Landesförderinstituts beträgt bislang rd. 16.120 T€.

#### **4. Erläuterung der Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage in den folgenden Wirtschaftsjahren**

Im Investitionsprogramm des Planungsjahres 2023 sind die Planungs- und Bauvorbereitungskosten für ein Neubauvorhaben im „Stahlhof“ enthalten. Die Wohnungsgesellschaft hat hier Interesse am Ankauf und der Neubebauung des Baufeldes 10a und 10b. In der Investitionsplanung sind zunächst Aufwendungen für den Ankauf der Fläche sowie Planungskosten enthalten. Diese sollen aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert werden.

Weiterhin ist die Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze im Bereich der Voßstraße sowie die Anschaffung erforderlicher BGA geplant. Diese beiden Maßnahmen sollen ebenfalls mit Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert werden.

Auch sind in der Investitionsplanung die Errichtung von 4 Photovoltaikanlagen auf Objekten in der Nordstadt im Bereich Lärchenstraße und Platanenstraße enthalten. Hier sind die Objekte aufgeführt, bei denen die Sanierung der Gebäude einschließlich der Dachsanierung in einem zeitlichen Zusammenhang erfolgen werden. Die Finanzierung dieser Investitionen ist aus Eigenmitteln der Gesellschaft vorgesehen.

Zu den einzelnen Investitionsmaßnahmen 2023 sind Investitionsübersichten beigelegt.



## **5. Angaben zu Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen**

Für die in der Investitionsplanung 2023 enthaltenen Maßnahmen sind keine Kreditneuaufnahmen geplant. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Gesellschaft.

## **6. Angaben zu Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit**

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

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

## **7. Entwicklung des Eigenkapitals**

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

Die Höhe des Eigenkapitals beträgt per 31.12.2021 = rd. 77.717 T€, das entspricht einer Eigenkapitalquote von 55 %. Die Eigenkapitalquote ist angemessen und entspricht den Verhältnissen in der Wohnungswirtschaft.

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

## 8. Entwicklung der Sonderposten

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

## 9. Entwicklung der Rückstellungen

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

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

<b>1. Wichtigste Erträge</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 (Planjahr)</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Sollmieten abzüglich Erlöschmälerungen	15.586.100	15.610.000	15.905.000	16.146.000	16.196.000	16.246.000
Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnung	5.691.000	6.100.000	6.989.200	10.362.500	10.362.500	10.362.500
<b>Wichtigste Einzahlungen</b>						
Zuschüsse für Modernisierungsmaßn.	-	-	1.120.000	-	-	-
<b>Wichtigste Aufwendungen</b>						
Aufwendungen für Instandhaltung	6.121.000	6.800.000	8.940.000	7.900.000	7.800.000	7.400.000

Aufwendungen für Betriebskosten	6.049.200	5.800.000	10.400.000	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	2.353.200	2.590.000	2.740.000	2.860.000	2.920.000	2.955.000
Abschreibungen	2.734.600	2.906.200	2.794.400	2.830.600	2.901.700	3.608.300
Zinsaufwendungen	1.423.400	1.326.000	593.700	565.200	534.800	504.500
<b>Wichtigste Auszahlungen</b>						
Sachanlagevermögen	2.674.000	629.000	1.099.000	6.369.000	6.169.000	619.000
Tilgung von Krediten	2.156.000	2.217.000	2.215.300	2.244.700	2.265.500	2.238.300
<b>2. Jahresergebnis</b>	3.213.300	1.995.800	889.650	910.350	973.950	816.850
<b>3. Saldo der Ein- und Auszahlungen aus</b>						
a) laufender Geschäftstätigkeit	5.733.000	5.722.000	3.827.000	3.922.000	4.019.000	4.538.000
b) Investitionstätigkeit	-2.553.000	-613.000	-1.083.000	-6.357.000	-6.161.000	-611.000
c) Finanzierungstätigkeit	-3.873.000	-3.793.000	-1.939.000	-3.060.000	-3.051.000	-2.993.000
<b>4. Investitionen</b>						
Modernisierungen	498.800	100.000	780.000	2.700.000	2.500.000	600.000
Neubau	0	300.000	300.000	3.650.000	3.650.000	0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	18.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000

<b>5. Kredite für Investitionen</b>	34.888.300	33.545.700	31.330.000	29.085.300	26.819.800	24.581.500
<b>6. Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000
Kapitalrücklage	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700	6.940.700
Gewinnrücklagen	64.438.400	66.128.400	67.868.400	68.503.400	69.153.400	69.873.400
<b>7. Sonderposten Investitionszulage</b>	2.134.300	2.061.200	1.988.100	1.915.000	1.841.900	1.768.800
<b>8. Rückstellungen</b>						
unterlassene Instandhaltung	900.000	880.000	870.000	860.000	850.000	840.000
Kosten Hausbewirtschaftung	206.700	194.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Kosten der Archivierung	20.600	19.500	20.600	20.600	20.600	20.600

## **Erläuterungen gemäß § 21 (2) EigVO M-V**

### **1. Einschätzung der Geschäftsführung zur dauernden Leistungsfähigkeit**

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

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



## 2. Darstellung der Finanz- und Leistungsbeziehungen zur Gemeinde

In der Wirtschaftsplanung für 2023 und auch in der Planung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist eine Gewinnausschüttung an die Barlachstadt Güstrow als Gesellschafter der WGG vorgesehen. Die Höhe der Gewinnausschüttung wurde für die kommenden Wirtschaftsjahre in Höhe von 250 T€ jährlich geplant.

Weiterhin hat die Barlachstadt Güstrow in den Vorjahren zinslose Darlehen zur Mitfinanzierung von Bauvorhaben der Gesellschaft sowie zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Städtebauförderung, die über den treuhänderischen Sanierungsträger der Barlachstadt Güstrow ausgereicht wurden, gewährt. Die Darlehen sind durch Grundschulden besichert. Lieferungen, Leistungen und Kredite im Verhältnis zur Gemeinde werden gemäß § 12 Abs. 5 EigVO M-V angemessen vergütet.

Die Höhe der Tilgungsleistungen im Jahr 2022 beträgt 20.918,51 €. Auch erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016 eine Sondertilgung eines Darlehens des Gesellschafters für die Mitfinanzierung des Neubauvorhabens Bärstammweg 44-47 in Höhe von rd. 103 T€, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten entsprechend reduziert haben.

Nachfolgend eine Übersicht über die Darlehen der Barlachstadt Güstrow mit entsprechender voraussichtlicher Höhe der Restschuld am 31.12.2022:

<b>Objekt</b>	<b>Restschuld am 31.12.2021</b>	<b>vorläufiger Abgang durch Tilgung in 2022</b>	<b>vorläufige Restschuld am 31.12.2022</b>
1027/103/488 Mühlenstraße 17	7.403,77 €	3.165,96 €	4.237,81 €
1440/286 Mühlenstraße 18/19	4.097,74 €	697,86 €	3.399,88 €
1501/701 Buchenweg 5-15	127.822,95 €	5.112,92 €	122.710,03 €
1501/702 Buchenweg 5-15	135.824,64 €	5.432,99 €	130.891,65 €
1503/701 Niklotstr. 1b/ Kessinerstr. 12-14	38.790,69 €	1.491,95 €	37.298,74 €
1508/701 Kessinerstr. 10-11/ 15-16	29.432,09 €	1.090,07 €	28.342,02 €



1907/103/247 Lange Str. 5	62.509,42 €	3.926,76 €	58.582,66 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>405.881,30 €</b>	<b>20.918,51 €</b>	<b>385.462,79 €</b>

### 3. Planansätze jahresübergreifender Verträge

Jahresübergreifende Verträge bestehen insbesondere in den Verträgen für die Geschäftsbesorgung der Muttergesellschaft Wohnungsgesellschaft Güstrow durch die Tochtergesellschaft GIG. Hier sind Kosten für die Geschäftsbesorgung im Wirtschaftsjahr 2023 in Höhe von 2.740 T€ geplant.

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

### 4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung über den Planungszeitraum hinaus

Auch in den kommenden über den Planungszeitraum 2026 hinausgehenden Jahren geht die Geschäftsführung von einer in etwa gleichbleibenden Entwicklung der Aufwendungen und Erträge sowie von einem Jahresergebnis in bisheriger Höhe aus, wobei verbindliche Prognosen für diese langen Zeiträume wenig substantiiert sind.

Güstrow, den 10.10.2022

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH



Frahm

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023

### Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

#### Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	23.787
Gesamtbetrag der Aufwendungen	22.898
Jahresergebnis	889

#### Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.637
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.810
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.827
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	16
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	1.099
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-1.083
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	1.120
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	3.059
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-1.939
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	805

#### Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0
Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	0
In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	1,00

#### Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.516
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021	77.717
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2022 voraussichtlich	79.457
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2023 voraussichtlich	80.092

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Erfolgsplan**

	Ist 2021 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	21.399	21.838	23.022	25.523	25.573	25.623
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	466	-100	3.333	0	0	0
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	585	596	680	624	678	742
5 Materialaufwand	12.263	12.699	19.437	18.396	18.296	17.897
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.263	12.699	19.437	18.396	18.296	17.897
6 Personalaufwand	0	0	0	0	0	0
a) Löhne und Gehälter	0	0	0	0	0	0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0	0	0	0	0	0
- davon für Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
7 Abschreibungen	2.735	2.906	2.794	2.831	2.902	3.608
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.735	2.906	2.794	2.831	2.902	3.608
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	73	73	73	73	73	73
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	2.641	3.121	3.026	3.146	3.246	3.241
10 Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
11 Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	182	16	12	8	8	9
12 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des	0	0	0	0	0	0
13 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	0	0	0	0	0
14 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
15 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.423	1.326	594	565	535	505
16 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	75	19	20	20	20	20
17 Ergebnis nach Steuern	3.569	2.352	1.249	1.270	1.333	1.176
18 sonstige Steuern	356	356	360	360	360	360
19 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.213	1.996	889	910	973	816
<b>Verwendung des Jahresergebnisses</b>						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag	0	0	0	0	0	0
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag	0	0	0	0	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	13	6	4	10	3	1
Einstellung in die Rücklagen	2.950	1.740	635	650	720	565
Entnahme aus den Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung an die Gemeinde	250	250	250	250	250	250
Ausgleich durch die Gemeinde	0	0	0	0	0	0

## Erläuterungen zum Erfolgsplan 2023 der WGG - Stand September 2022

### 1. Umsatzerlöse

- Sollmieten für Wohn- und Gewerbeobjekte, Garagen und Stellplätze auf der Grundlage 2022 ermittelt	16.410.000,00 €
- Erlösschmälerungen wegen Leerstands auf der Grundlage Sept. 2022 bei leicht steigender Leerstandsquote ermittelt	-505.000,00 €
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres	6.989.200,00 €
- Erlöse aus Sondereinrichtungen, Betreuungspauschalen, Pächterlöse und sonstigem	125.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesamt:</i>	<b>23.019.200,00 €</b>

- Einnahmen aus Erbbauzinsen, Wegerente und sonstigem	2.900,00 €
<i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gesamt:</i>	<b>2.900,00 €</b>

**Umsatzerlöse insgesamt: 23.022.100,00 €**

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

- Differenz zwischen den angefallenen Betriebs- und Heizkosten des laufenden Jahres und den Abrechnungsergebnissen der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres	<b>3.333.300,00 €</b>
---	-----------------------

### 4. Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus dem Verkauf des Objektes Ulrichplatz 16	120.000,00 €
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.000,00 €
- Erträge aus Versicherungsleistungen	160.000,00 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	10.000,00 €
- Zuschreibungen im Anlagevermögen	300.000,00 €
- verschiedene sonstige Erträge	80.000,00 €
	<b>680.000,00 €</b>

### 5. Materialaufwand

#### b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

- Aufwendungen für Instandhaltung (darin enthalten Instandhaltungsleistungen der GIG)	8.940.000,00 €
---	----------------



- Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (darin enthalten Hauswartleistungen, Gerätemiete, Abrechnungskosten GIG)	10.400.000,00 €
- übrige Aufwendungen (Vertriebskosten Vermietung, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen und Räumungs- klagen, Betreuungspauschalen)	95.000,00 €
- Aufwendungen für den Kauf von Rauchwarnmeldern	1.500,00 €
	<b>19.436.500,00 €</b>

## 7. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Berechnung der Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung gemäß DMBilG unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsdauer. (Grundlage Abschreibungsplan 2022 und voraussichtliche Aktivierung von Investitionen des Jahres 2023)

- auf Grundstücke mit Wohnbauten (lineare AfA, AfA auf Neubau- und Modernisierungsobjekte)	2.692.100,00 €
- außerplanmäßige Abschreibung auf Grund der Ertragswert- ermittlung	0,00 €
- auf Grundstücke mit Geschäftsbauten	94.300,00 €
- auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.000,00 €
	<b>2.794.400,00 €</b>

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

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

## 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen	55.000,00 €
- Verbandsbeiträge, sonstige Beiträge	21.000,00 €
- Kosten des Zahlungsverkehrs inkl. Verwarentgelte	12.000,00 €
- Prüfungs-, Beratungs- und Anwaltskosten	52.000,00 €
- Kosten des Aufsichtsrates (Aufwandsentschädigungen)	11.000,00 €
- Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Gemeinschaftspflege	60.000,00 €
- Aufwendungen für Werbemaßnahmen (Mieterticket)	6.000,00 €
- sonstige Verwaltungskosten	69.000,00 €
- Kosten der Geschäftsbesorgung	2.740.000,00 €
	<b>3.026.000,00 €</b>



11. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

- gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2023 der GIG) **11.750,00 €**

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern (gemäß Zinsplanung für 2023)
  - DKB Rostock 333.800,00 €
  - LFI / Sonstige 259.300,00 €
  - Darlehen des Gesellschafters 800,00 €
- 
- 593.900,00 €**

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

- Körperschaftsteuer und Solizuschlag lt. Planung Steuerberater für 2023 **20.000,00 €**

18. Sonstige Steuern

- Grundsteuern **360.000,00 €**

19. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

**889.450,00 €**

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Finanzplan**

	Ist 2021 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	3.213	1.996	889	910	974	817
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.734	2.506	2.494	2.531	2.602	3.308
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-333	-17	-65	-3	-11	-10
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-73	-73	-73	-73	-73	-73
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-695	-16	0	0	0	0
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-353	0	0	0	0	0
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.422	1.326	594	565	535	505
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	-182	0	-12	-8	-8	-9
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0	0	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0	0	0	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0	0	0	0	0
<b>15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.733</b>	<b>5.722</b>	<b>3.827</b>	<b>3.922</b>	<b>4.019</b>	<b>4.538</b>
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0	0	0	0	0
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-2.674	-629	-1.099	-6.369	-6.169	-619
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0	0	0	0	0
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0		0	0	0
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0	0	0	0	0
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Finanzplan**

	Ist 2021 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
26 Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen (+)	120	16	16	12	8	8
27 Erhaltene Zinsen (+)	1	0	0	0	0	0
28 Erhaltene Dividenden (+)	0	0	0	0	0	0
<b>29 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.553</b>	<b>-613</b>	<b>-1.083</b>	<b>-6.357</b>	<b>-6.161</b>	<b>-611</b>
30 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0	0	0	0	0
31 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0	0	0	0	0
32 Auszahlungen an den Gesellschafter (-)	-250	-250	-250	-250	-250	-250
33 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0	0	0	0	0
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
34 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-2.200	-2.217	-2.215	-2.245	-2.266	-2.238
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-2.200	-2.217	-2.215	-2.245	-2.266	-2.238
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
35 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0	1.120	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	1.120	0	0	0
36 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
37 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
38 Gezahlte Zinsen (-)	-1.423	-1.326	-594	-565	-535	-505
39 Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
<b>40 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.873</b>	<b>-3.793</b>	<b>-1.939</b>	<b>-3.060</b>	<b>-3.051</b>	<b>-2.993</b>
<b>41 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-693</b>	<b>1.316</b>	<b>805</b>	<b>-5.495</b>	<b>-5.193</b>	<b>934</b>
42 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	11.663	4.395	5.711	6.516	1.021	-4.172
<b>43 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>10.970</b>	<b>5.711</b>	<b>6.516</b>	<b>1.021</b>	<b>-4.172</b>	<b>-3.238</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.970	5.711	6.516	1.021	-4.172	-3.238
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	0	0	0	0	0	0

## Erläuterungen zum Finanzplan 2023 der WGG - Stand September 2022

### 1. Periodenergebnis

Jahresüberschuss gemäß Erfolgsplan 2023 889.450,00 €

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

gemäß Abschreibungsplanung für 2023 2.794.400,00 €  
abzüglich Zuschreibungen für 2023 300.000,00 €  
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2022) 2.494.400,00 €

### 3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen

Inanspruchnahme und Auflösung sonstiger Rückstellungen 65.300,00 €

### 4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge

Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage 73.100,00 €

### 8. Zinsaufwendungen/Zinserträge

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern gemäß Zinsplanung für 2023 593.900,00 €  
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2023)

### 9. Sonstige Beteiligungserträge

Forderung gegenüber der GIG aus Gewinnabführung 12.000,00 €

### 19. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen

Planungskosten Neubau, Anschaffung BGA sowie PV-Anlagen gemäß Investitionsplanung 2023 1.099.000,00 €

### 26. Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen

gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2023 der GIG) 16.000,00 €

32. Auszahlungen an den Gesellschafter

Gewinnausschüttung an die Barlachstadt gemäß Erfolgsplan 250.000,00 €

34. Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten

planmäßige Tilgungen gemäß Tilgungsplan 2023 2.215.000,00 €

35. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen

b) von sonstige Dritten

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

38. Gezahlte Zinsen

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen  
Kreditgebern gemäß Zinsplanung für 2023  
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2023) 593.900,00 €

41. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds

Abnahme der flüssigen Mittel 805.450,00 €

42. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode

Saldovortrag (Anfangsbestand der flüssigen Mittel) 5.711.000,00 €

43. Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Endbestand nach Berücksichtigung der vorstehend  
erläuterten Zu- und Abnahme der flüssigen Mittel  
im Planjahr 6.516.450,00 €



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Investitionszusammenfassung**

	Gesamt	Plan/HR bis 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)	Plan ab 2027 (Folgejahre)
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	<b>11.535</b>	<b>660</b>	<b>1.099</b>	<b>4.269</b>	<b>4.269</b>	<b>619</b>	<b>619</b>
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	11.535	660	1.099	4.269	4.269	619	619
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-11.535</b>	<b>-660</b>	<b>-1.099</b>	<b>-4.269</b>	<b>-4.269</b>	<b>-619</b>	<b>-619</b>
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	11.535	660	1.099	4.269	4.269	619	619
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Neubau Stahlhof		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Errichtung von Mietwohnungen für Familien in 2 Abschnitten inkl. Ankauf des Grundstückes						
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 die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / <u>nein</u>
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / <u>nein</u>
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / <u>nein</u>
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / <u>nein</u>
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2022 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2023 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2024 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2025 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2026 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2027 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	<b>8.110</b>	<b>510</b>	<b>300</b>	<b>3.650</b>	<b>3.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	8.110	510	300	3.650	3.650	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-8.110</b>	<b>-510</b>	<b>-300</b>	<b>-3.650</b>	<b>-3.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	8.110	510	300	3.650	3.650	0	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

Die für das Jahr 2022 geplante Maßnahme wurde nicht durchgeführt und nun für das Jahr 2023 ff geplant.



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Errichtung Stellplatzanlage Voßstraße	Bereich:	entfällt				
Kurzbeschreibung:	Errichtung von Stellplätzen mit Erweiterung der Feuerwehrezufahrt und Entstehung einer Grünanlage						
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 die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	Gesamt	Plan/HR bis 2022 (Vorjahr)	Plan 2023 (Planjahr)	Plan 2024 (1. Folgejahr)	Plan 2025 (2. Folgejahr)	Plan 2026 (3. Folgejahr)	Plan ab 2027 (Folgejahre)
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	300	120	180	0	0	0	0
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	300	120	180	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-300</b>	<b>-120</b>	<b>-180</b>	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	300	120	180	0	0	0	0
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

Die für das Jahr 2022 geplante Maßnahme wurde nicht durchgeführt und somit für das Jahr 2023 geplant.



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Anschaffung von BGA		Bereich:	entfällt			
Kurzbeschreibung:	Anschaffung von Einbauküchen für die Vermietung von Wohnungen und geringwertigen Wirtschaftsgütern						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / <u>nein</u>
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							<u>ja</u> / nein
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							<u>ja</u> / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							<u>ja</u> / nein
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2022 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2023 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2024 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2025 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2026 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2027 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	125	30	19	19	19	19	19
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	125	30	19	19	19	19	19
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-125</b>	<b>-30</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	125	30	19	19	19	19	19
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Investitionsübersicht**

Maßnahme:	Errichtung von Photovoltaikanlagen	Bereich:	entfällt				
Kurzbeschreibung:	Errichtung von 4 Photovoltaikanlagen auf den Objekten Lärchenstr. 1-15 und Platanenstr. 8-13 in 2023 und weiteren Anlagen in den Folgejahren						
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 die Gesellschaft wirtschaftlichste Lösung handelt.							ja / nein
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.							ja / nein
Die Gesellschaft ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.							ja / nein
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.							ja / nein
	<b>Gesamt</b>	<b>Plan/HR bis 2022 (Vorjahr)</b>	<b>Plan 2023 (Planjahr)</b>	<b>Plan 2024 (1. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2025 (2. Folgejahr)</b>	<b>Plan 2026 (3. Folgejahr)</b>	<b>Plan ab 2027 (Folgejahre)</b>
<b>Einzahlungen</b>	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
davon Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
<b>Auszahlungen</b>	<b>3.000</b>		<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen	3.000		600	600	600	600	600
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
davon für Sonstige	0	0	0	0	0	0	0
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung				0	0	0	0
<b>Saldo der Ein- und Auszahlungen</b>	<b>-3.000</b>		<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0	0
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds	3.000		600	600	600	600	600
<b>Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)</b>							
Zuschuss		0	0	0	0	0	0
Verlustausgleich		0	0	0	0	0	0
Leistungsvergütung		0	0	0	0	0	0
Ausschüttung		0	0	0	0	0	0



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023**  
**Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen**

Veranschlagung	in Höhe von	bisher in Anspruch genommen	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
			2023 (Planjahr)	2024 (1. Folgejahr)	2025 (2. Folgejahr)	2026 (3. Folgejahr)	ab 2027 (Folgejahre)
im Wirtschaftsplan 2019	0	0	0	0	0	0	0
im Wirtschaftsplan 2020	0	0	0	0	0	0	0
im Wirtschaftsplan 2021	0	0	0	0	0	0	0
im Wirtschaftsplan 2022	0	0	0	0	0	0	0
<b>im Planjahr 2023</b>	0		0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten			0	0	0	0	0



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Bilanz**

Aktivseite	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	124.542	126.743
2. technische Anlagen und Maschinen	0	0
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44	35
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.263	131
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0	0
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	467	467
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0
4. sonstige Ausleihungen	0	0
	127.316	127.376
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	1
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	6.184	5.718
3. fertige Erzeugnisse und Waren	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44	71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	2
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	198	127
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
4. sonstige Vermögensgegenstände	155	133
III. Wertpapiere	0	0
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	10.970	11.663
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	232	7
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	0	0
<b>E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	0	0
	145.099	145.096

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Bilanz**

Passivseite	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	3.100	3.100
II. Kapitalrücklage	6.941	6.941
III. Gewinnrücklage	64.438	62.438
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	25	20
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.213	2.255
<b>B. Sonderposten</b>		
I. Ertragszuschüsse	0	0
II. zum Anlagevermögen		
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.	0	0
2. Investitionszuschüsse	2.134	2.207
	<b>79.851</b>	<b>76.961</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	0
2. Steuerrückstellungen	75	25
3. sonstige Rückstellungen	1.570	1.952
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.195	57.376
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	53.010	55.224
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.356	6.307
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.066	1.455
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	108	78
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	367	388
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	408	429
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	385	406
7. sonstige Verbindlichkeiten	19	7
davon aus Steuern	4	3
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	192	196
<b>F. Passive latente Steuern</b>	0	0
	<b>145.099</b>	<b>145.096</b>

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**

	2021	2020
1 Umsatzerlöse	21.399	21.506
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	466	-267
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	657	840
5 Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.263	12.478
6 Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0	0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0	0
- davon für Altersversorgung	0	0
7 Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.735	2.974
- davon außerplanmäßig	0	250
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0
- davon außerplanmäßig	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	0	0
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	2.641	2.629
10 Erträge aus Gewinnabführung	182	120
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	3
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
15 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.423	1.487
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	75	24
16 Ergebnis nach Steuern	3.568	2.610
17 sonstige Steuern	355	355
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.213	2.255



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Finanzrechnung**

	2021	2020
1 Periodenergebnis	3.213	2.255
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.734	2.524
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-333	767
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-73	-73
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-695	522
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-353	1.024
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-49
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.422	1.484
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	-182	-120
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0
<b>15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.733</b>	<b>8.334</b>
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 (+)	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-2.674	-892
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0
22 Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
23 Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0
24 Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen (+)	120	107
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
26 Erhaltene Zinsen (+)	1	3
27 Erhaltene Dividenden (+)	0	0
<b>28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.553</b>	<b>-782</b>
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-2.200	-2.087
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0
a) von der Gemeinde	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
36 Gezahlte Zinsen (-)	-1.423	-1.487
37 Gezahlte Ausschüttungen (-)	-250	-250
<b>38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.873</b>	<b>-3.824</b>
<b>39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-693</b>	<b>3.728</b>
40 Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)	0	0
41 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	11.663	7.935
<b>42 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>10.970</b>	<b>11.663</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.970	11.663
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	0	0

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Anlagenübersicht**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Stand am 31.12.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchun-	Stand am 31.12.2021	kumulierter Stand am 31.12.2020	Zuschreibun-	Abschreibun-	Umbuchun-	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2021	außerplan-	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2021
		im Jahr 2021	im Jahr 2021	gen im Jahr 2021			gen im Jahr 2021	gen im Jahr 2021	gen im Jahr 2021		mäßig bis 31.12.2021		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sachanlagen</b>	<b>221.051</b>	<b>2.674</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>223.705</b>	<b>94.141</b>	<b>0</b>	<b>2.734</b>	<b>-20</b>	<b>96.855</b>	<b>0</b>	<b>126.910</b>	<b>126.850</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	220.653	499	0	26	221.178	93.909	0	2.725	0	96.634	0	126.744	124.544
technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	267	18	20	0	265	232	0	9	-20	221	0	35	44
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	131	2.157	0	-26	2.262	0	0	0	0	0	0	131	2.262
<b>Finanzanlagen</b>	<b>467</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>467</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>467</b>	<b>467</b>
Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	467	0	0	0	467	0	0	0	0	0	0	467	467
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>221.518</b>	<b>2.674</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>224.172</b>	<b>94.141</b>	<b>0</b>	<b>2.734</b>	<b>-20</b>	<b>96.855</b>	<b>0</b>	<b>127.377</b>	<b>127.317</b>

**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Forderungsübersicht**

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2021	31.12.2020	
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>44</b>	<b>71</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	29	63	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	15	2	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	6	0
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>	<b>198</b>	<b>127</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	198	127	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
<b>Forderungen gegen die Gemeinde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>155</b>	<b>134</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	155	134	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>397</b>	<b>332</b>	<b>0</b>

# Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

## Jahresabschluss zum 31.12.2021

### Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2021	31.12.2020	Höhe	Art/Form
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>34.888</b>	<b>35.952</b>	<b>34.888</b>	Grundsschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.085	1.064		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4.853	4.554		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	28.950	30.334		-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>20.308</b>	<b>21.423</b>	<b>20.308</b>	Grundsschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.101	1.088		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	4.388	4.492		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	14.819	15.843		-
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>6.356</b>	<b>6.307</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.356	6.307		-
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		-
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>91</b>	<b>130</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	91	130		-
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		-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>975</b>	<b>1.325</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	867	1.247		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	108	78		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		-
<b>Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
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		-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
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		-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde</b>	<b>408</b>	<b>429</b>	<b>408</b>	Grundsschulden
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	23	23		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	76	79		-
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	309	327		-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>367</b>	<b>388</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	367	388		-
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		-
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>19</b>	<b>7</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	19	7		-
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		-
<b>Summe</b>	<b>63.412</b>	<b>65.961</b>	<b>55.604</b>	



**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2021**  
**Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen**

aus abgeschlossenen Bauverträgen	in Höhe von	davon zahlungswirksam im Wirtschaftsjahr				
		2022 (1. Folgejahr)	2023 (2. Folgejahr)	2024 (3. Folgejahr)	2025 (4. Folgejahr)	ab 2026 (Folgejahre)
im Jahresabschluss 2021						
- Eschenwinkel 21-24	136.196	136.196	0	0	0	0
- Eschenwinkel 2 und 4	153.240	153.240	0	0	0	0
Summe	289.436	289.436	0	0	0	0
davon finanziert durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten		0	0	0	0	0



**Anhang zum 31. Dezember 2021**  
**der**  
**Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)**  
**Gesellschaft mit beschränkter Haftung,**  
**Güstrow**

**A. Allgemeine Angaben**

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsansätze**

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

**Sachanlagen**

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

Zugänge bei den Wohnungsgrundstücken sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei in die Herstellungskosten auch Fremdkosten des Tochterunternehmens einbezogen wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtlich wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten	50 und 80 Jahre
- Garagen	10 Jahre
- Außenanlagen	9-19 Jahre
- Geschäftsbauten	50 Jahre
- Geschäftsausstattungen	5-11 Jahre

Für die Berechnung der linearen Abschreibungen wurde bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren, vermindert um die zeltantellige Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt. Bei Wohngebäuden, die am 01.07.1990 älter als 60 Jahre waren, wurde die Restnutzungsdauer auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt. Für Neubauten, die ab dem Jahr 2016 fertiggestellt wurden, beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre.

Zuschreibungen werden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgen bei Vorliegen einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung auf der Grundlage einer durchgeführten Ertragswertermittlung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 250,00 (netto) bis € 1.000,00 (netto) werden in einem Sammelposten erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 250,00 (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam gebucht.

Der Bilanzposten Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter beinhaltet eine bebaute Teilfläche auf der Grundlage eines in 1999 geschlossenen Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren.

### **Finanzanlagen**

Die Gesellschaft besitzt Anteile in Höhe des bei der Tochtergesellschaft eingebrachten Kapitals von T€ 467.

## Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die gegenüber Mietern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021 noch abzurechnenden Betriebskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt in Höhe der abrechenbaren Kosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zur Berücksichtigung von Leerständen und anderen Ausfallrisiken.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Latente Steuern

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

Bilanzposten	Aktive Differenzen (In T€)	Passive Differenzen (In T€)
Grundstücke mit Wohnbauten		1.645
Anteile an verb. Untern.	18	
Verbindlichkeiten	18	

Insgesamt hat sich ein passiver Saldo (T€ 1.609) ergeben. Ein Ausweis von passiven latenten Steuern erfolgt nicht, da insgesamt ausreichend verrechenbare Verlustvorträge (Mio. € 24) vorhanden sind. Wir haben die latenten Steuern unter Berücksichtigung des § 274 HGB und dem Rechnungsle-

gungsstandard 18 (DRS 18) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. ermittelt.

### **Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen**

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

### **I. Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

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

#### **Umlaufvermögen**

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr. Ausnahmen bilden hier die Raten-

zahlungen auf Forderungen aus Vermietung. Hiervon haben Forderungen in Höhe von T€ 15 (Vorjahr T€ 8) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### **Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

- externe Abrechnungskosten (Betriebskosten) von T€ 207
- unterlassene Instandhaltungen von T€ 900

### **Verbindlichkeiten**

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

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

Gegenüber der GesellschafterIn bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 408 aus der Gewährung eines zinslosen Darlehens.

## **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

		<u>Vorjahr</u>
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€ 268	T€ 62
- Erträge aus Zahlungseingängen auf in früheren Jahren ausgebuchten Forderungen	T€ 50	T€ 21

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 34 (Vorjahr T€ 41). Außerdem sind in diesem Posten Entgelte von Banken für die Verwahrung des hingegebenen Kapitals in Höhe von T€ 49 (Vorjahr T€ 30) ausgewiesen.



## **D. Sonstige Angaben**

### **1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Bauverträgen in Höhe von T€ 289.

### **2. Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### **3. Personalbestand**

Die WGG hat die GIG als 100%iges Tochterunternehmen im Jahre 2005 gegründet und im Zuge der Ausgliederung mit Wirkung zum 01.01.2006 das zur Ausübung der Geschäftsbesorgung für die WGG erforderliche Personal auf die GIG übertragen.

### **4. Gesamtbezüge**

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

### **5. Abschlussprüferhonorar**

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

Abschlussprüfungsleistungen	T€ 20
-----------------------------	-------

### **6. Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für

Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch auf Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

## **7. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.213 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von T€ 25

- eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von T€ 250 vorzunehmen
- einen Betrag in Höhe von T€ 2.950 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen
- und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von T€ 38 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **8. Organe**

GeschäftsführerIn der Gesellschaft ist Frau Ute Frahm, Ingenieurökonomin.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Wilfried Minich

Kaufmann

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herr Hans-Georg Kleinschmidt

selbständiger Versicherungsfachmann

	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Herr Kurt-Werner Langer	Dipl.-Ing. für Schiffsbetriebs- technik Im Ruhestand
Herr Walter Kuhn	Diplomingenieur im Ruhestand
Herr Klaus Blener	selbständig
Frau Hanni Böttcher	Rentnerin
Herr Uwe Müller	Dozent

#### **E. Weitere Angaben**

##### **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von T€ 182 erzielt. Am 22.09.2005 wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der am 14.02.2006 in das Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen wurde. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2021 T€ 467.

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

Güstrow, 25.05.2022

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Ute Fröhlich  
Geschäftsführerin



Anlagenspiegel

	Bruttowerte						Abschreibungen						Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chungen (+)	Umbu- chungen (-)	AK/HK 31.12.2021	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2021	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	214.610.246,71	498.769,50	0,00	25.612,75	0,00	215.134.628,96	91.408.172,49	2.631.054,74	0,00	0,00	0,00	94.039.227,23	121.095.401,73	123.202.074,22
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.946.628,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4.946.628,62	1.749.873,70	94.321,00	0,00	0,00	0,00	1.844.194,70	3.102.433,92	3.196.754,92
3. Grundstücke ohne Bauten	1.063.003,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1.063.003,65	750.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.700,00	312.303,65	312.303,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	32.354,25	0,00	0,00	0,00	0,00	32.354,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.354,25	32.354,25
5. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	267.305,60	18.000,00	19.684,17	0,00	0,00	265.621,43	232.487,60	9.210,00	19.684,17	0,00	0,00	222.013,43	43.608,00	34.818,00
6. Anlagen im Bau	0,00	2.157.346,61	0,00	124.242,21	25.612,75	2.255.976,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.255.976,07	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	131.022,06	0,00	0,00	0,00	124.242,21	6.779,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.779,85	131.022,06
	221.050.560,89	2.674.116,11	19.684,17	149.854,96	149.854,96	223.704.992,83	94.141.233,79	2.734.585,74	19.684,17	0,00	0,00	96.856.135,36	126.848.857,47	126.909.327,10
II. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	467.244,52	0,00	0,00	0,00	0,00	467.244,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	467.244,52	467.244,52
Anlagevermögen gesamt	221.517.805,41	2.674.116,11	19.684,17	149.854,96	149.854,96	224.172.237,35	94.141.233,79	2.734.585,74	19.684,17	0,00	0,00	96.856.135,36	127.316.101,99	127.376.571,62

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten  €	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.888.307,44 (35.952.494,05)	1.085.210,77 (1.064.198,82)	4.853.057,72 (4.554.275,73)	28.950.038,95 (30.334.019,50)	34.888.307,44 (35.952.494,05)	Grundsulden (Grundsulden)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.308.324,34 (21.423.261,08)	1.101.155,18 (1.087.706,11)	4.388.568,74 (4.491.785,06)	14.818.600,42 (15.843.769,91)	20.308.324,34 (21.423.261,08)	Grundsulden (Grundsulden)	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.356.394,93 (6.307.000,26)	6.356.394,93 (6.307.000,26)					
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.790,29 (130.353,03)	90.790,29 (130.353,03)					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	975.036,61 (1.325.030,56)	867.341,06 (1.247.111,82)	107.695,55 (77.918,74)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	407.837,78 (428.650,34)	22.874,99 (22.769,04)	75.789,57 (78.737,52)	309.173,22 (327.143,78)	407.837,78 (428.650,34)	Grundsulden (Grundsulden)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	366.812,29 (387.892,43)	366.812,29 (387.892,43)					
8. Sonstige Verbindlichkeiten	18.725,89 (6.808,24)	18.725,89 (6.808,24)					
Summe	63.412.229,57 (65.961.489,99)	9.909.305,40 (10.253.839,75)	9.425.111,58 (9.202.717,05)	44.077.812,59 (46.504.933,19)	55.604.469,56 (57.804.405,47)		