

Wirtschafts- und Finanzplan 2019

**Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft der Stadt Gronau
(Westf.) mbH & Co KG**

- **Erlöse 2019**
- **Kosten 2019**
- **Saldo 2019**
- **Erfolgsplan 2019**
- **Investitionsplan 2019**
- **Vermögensplan 2019**
- **Stellenplan 2019**
- **Finanzplan 2018-2022**

Erlöse 2019

Erlösposition	WGG KG Plan 2019
Pachteinnahmen I	4.960
Pachteinnahmen II	960
Betriebskostenzuschuß	226.340
Gesamtsumme	232.260

Kosten 2019

Kostenposition	WGG KG Plan 2019
Personalkosten	130.000
Abschreibungen	2.500
Steuerberatungskosten	5.000
Wirtschaftsprüferkosten	6.000
Rechts- und Beratungskosten	5.000
Verbandsbeiträge	1.000
Miete Büro + Nebenkosten	1.200
Buchführungskosten	3.000
Betriebs-, Verwaltungskosten	600
Werbungskosten	2.500
Kontoführung	500
Sitzungsgelder, Bewirtung	2.000
Versicherungen	3.710
Steuern	10.000
Leistungsverrechnung Stadt	15.000
Eigenkapitalverzinsung	18.000
Fremdkapitalzinsen	5.000
Avalprovision (0,5% per anno)	10.000
Haftungsvergütung	1.250
Gründungskosten	
Sonstige Steuern	10.000
Gesamtsumme	232.260

Saldo 2019

Saldo	WGG KG Plan 2019
Summe Erlöse	232.260
Summe Kosten	232.260
Saldo	0

Erfolgsplan 2019

	WGG KG Plan 2019
1. Umsatzerlöse	5.920
2. sonst.Erlöse	226.340
Summe Rohertrag	232.260
3. Aufwendungen f. bezogene Leistungen	0
4. Personalaufwand	130.000
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.500
6. sonst.betriebl. Aufwendungen	73.510
7. Zinsen und ähnl.Aufwendungen	16.250
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit	10.000
9. sonst.Steuern	10.000
Jahresüberschuss	0

Vermögensplan 2019

WGG KG Plan 2019	
Einnahmen:	
Eigenmittel:	
Abschreibungen auf Sachanlagen	
Zuschüsse:	
Fördermittel	
Kreditaufnahmen	3.000.000
Summe	3.000.000
Ausgaben:	
Tilgungen	30.000
Sachanlagen:	
Grundstücke	3.000.000
Betriebs-und Geschäftsausstattung	2.500
GWGs	
Summe	3.032.500

Investitionsplan 2019

	2019 PLAN
Arbeitsplatz Mitarbeiter	2.500,00
Weitere Grundstückskäufe	3.000.000,00
Summe	3.002.500,00 €

Stellenplan 2019

WGG KG		Entgeltgruppe
Geschäftsführer	1/1	ab 2019
Mitarbeiter/in	1/1	ab 2019

Finanzplan 2018 - 2022

Erlösposition	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	0	5.920	5.920	5.920	5.920
sonst. Erlöse	192.260	226.340	232.260	235.739	239.278
Summe	192.260	232.260	238.180	241.659	245.198

Kostenposition	2018	2019	2020	2021	2020
Personalkosten	100.000	130.000	131.950	133.929	135.938
Abschreibungen	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Zinsen	15.000	16.250	16.250	16.250	16.250
sonst.betriebl.Kosten	74.760	73.510	74.980	76.480	78.009
Sonstige Steuern	0	10.000	10.000	10.000	10.000
Summe	192.260	232.260	235.680	239.159	242.698

Saldo	2018	2019	2020	2021	2020
Summe Erlöse	192.260	232.260	238.180	241.659	245.198
Summe Kosten	192.260	232.260	235.680	239.159	242.698
Saldo	0	0	2.500	2.500	2.500

Kostensteigerungen ab 2020:

Personalkosten 1,5% pro Jahr ab 2019
sonst. betriebl. Kosten 2% pro Jahr

WGG Verwaltungsgesellschaft mbH

Wirtschaftsplan

Wirtschafts- und Finanzplan 2019

WGG Verwaltungsgesellschaft mbH

- **Erlöse 2019**
- **Kosten 2019**
- **Saldo 2019**
- **Erfolgsplan 2019**
- **Investitionsplan 2019**
- **Vermögensplan 2019**
- **Stellenplan 2019**
- **Finanzplan 2018-2022**

Erlöse 2019

Erlösposition	WGG Verwaltung GmbH Plan 2019
Haftungsvergütung gem. § 19 Gesellschaftsvertrag	1.250
Kostenausgleich durch die Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft der Stadt Gronau (Westf.) mbH & Co KG	3.578
Gesamtsumme	4.828

Kosten 2019

Kostenposition	WGG Verwaltung GmbH Plan 2019
Kontoführung	108
Kosten Geschäftsführung	0
Steuerberatungskosten	1.720
Wirtschaftsprüferkosten	3.000
Sonstige Steuern	0
Gesamtsumme	4.828

Saldo 2019

Saldo	WGG Verwaltung GmbH Plan 2019
Summe Erlöse	4.828
Summe Kosten	4.828
Saldo	0

Erfolgsplan 2019

	WGG Verwaltung GmbH Plan 2019
1. Umsatzerlöse	
2. sonst.Erlöse	4.828
Summe Rohertrag	4.828
3. Aufwendungen f. bezogene Leistungen	0
4. Personalaufwand	0
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0
6. sonst.betriebl. Aufwendungen	4.828
7. Zinsen und ähnl.Aufwendungen	0
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit	0
9. sonst.Steuern	0
Jahresüberschuss	0

Vermögensplan 2019

	WGG Verwaltung GmbH Plan 2019
Einnahmen:	
Eigenmittel:	
Abschreibungen auf Sachanlagen	0
Zuschüsse:	
Fördermittel	0
Kreditaufnahmen	0
Summe	0
Ausgaben:	
Tilgungen	0
Sachanlagen:	
Grundstücke	0
Betriebs-und Geschäftsausstattung	0
GWGs	
Summe	0

Investitionsplan 2019

	WGG Verwaltung GmbH
	Plan 2019
Arbeitsplatz Mitarbeiter	0,00
Weitere Grundstückskäufe	0,00
Summe	0,00

Stellenplan 2019

WGG Verwaltung GmbH		Entgeltgruppe
Geschäftsführer	1/1	ab 2019 100 %ige Kostenweiter- belastung

Finanzplan 2018 - 2022

Erlösposition	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
sonst. Erlöse	18.207	4.828	4.925	5.023	5.124
Summe	18.207	4.828	4.925	5.023	5.124

Kostenposition	2018	2019	2020	2021	2020
Personalkosten	15.719	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Zinsen	0	0	0	0	0
sonst.betriebl.Kosten	2.488	4.828	4.925	5.023	5.124
Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
Summe	18.207	4.828	4.925	5.023	5.124

Saldo	2018	2019	2020	2021	2020
Summe Erlöse	18.207	4.828	4.925	5.023	5.124
Summe Kosten	18.207	4.828	4.925	5.023	5.124
Saldo	0	0	0	0	0

Kostensteigerungen ab 2020:

sonst. betriebl. Kosten 2% pro Jahr

**Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft
der Stadt Gronau (Westf.) mbH & Co. KG**

Jahresabschluss 2017

**WGG Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft der Stadt Gronau (Westf.) mbH & Co KG
Gronau (Westf.)**

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017	30.08.2017
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, Grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	430.000,00	0,00
	430.000,00	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. ausstehende eingeforderte Einlage	0,00	430.000,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	198,36	0,00
	198,36	430.000,00
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	36.636,16	0,00
	36.834,52	430.000,00
	466.834,52	430.000,00

	Passiva	
	31.12.2017	30.08.2017
		€
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile Komplementär	0,00	0,00
II. Kapitalanteile Kommanditisten	430.000,00	430.000,00
III. Jahresüberschuss	23.062,70	0,00
	453.062,70	430.000,00
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	992,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	4.500,00	0,00
	5.492,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.018,40	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	7.261,42	0,00
	8.279,82	0,00
	466.834,52	430.000,00

**WGG Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft der Stadt Gronau (Westf.) mbH & Co KG
Gronau (Westf.)**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 30. August 2017 bis 31. Dezember 2017**

	2017
	€
1. sonstige betriebliche Erträge	45.318,00
2. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.740,59
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.001,68
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-521,03
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-992,00
6. Ergebnis nach Steuern	23.062,70
7. sonstige Steuern	0,00
8. Jahresüberschuss	23.062,70

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

WGG der Stadt Gronau GmbH & Co KG, Gronau

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs und Lage der Gesellschaft

1. Entwicklung der Branche und der Gesamtwirtschaft

Die WGG Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft der Stadt Gronau (Westf.) mbH & Co. KG (im folgenden "WGG" genannt) agiert als Wohnungsbau- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Stadt Gronau im gesamtwirtschaftlichen Kontext der Wohnbau- und Grundstücksentwicklungssituation im Stadtgebiet Gronau.

Die Gesellschaft wurde am 30. August 2017 gegründet. Die Gründung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Anzahl an sozialgeförderten Wohnungen im Stadtgebiet Gronau in den kommenden Jahren merklich zurückgehen könnte, da viele Wohnungen in den 60er, 70er und 80er Jahren gefördert wurden und die Bindungsfristen auslaufen. Weiterer Grund für die Gründung war, Wohnbaulandentwicklung zu betreiben, um die Stadt Gronau wieder in die Lage zu versetzen, über die Gesellschaft Wohnbaugrundstücke an Bauherren vergeben zu können. In den vergangenen Jahren wurden diese Grundstücke ausschließlich von Privaten bereitgestellt.

2. Geschäftstätigkeit

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestand darin, das Gründungsgeschehen durchzuführen. Im Rahmen der Gründung wurden der Gesellschaft zwei bebaubare Grundstücke an der Ecke Laubstiege, Eper Straße, von der Stadt Gronau übertragen. Darüber hinaus wurden gemeinsam mit dem Aufsichtsrat Möglichkeiten der Bebauung im Stadtgebiet erörtert und mit verschiedenen Grundstückseigentümern Erwerbsgespräche geführt.

3. Investitionen

Investitionen wurden in 2017 nicht getätigt, insbesondere keine Grundstücke erworben.

4. Personal

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäftsführung wird durch die WGG Verwaltungsgesellschaft mbH, Gronau, wahrgenommen.

5. Wesentliche Vorgänge des Geschäftsjahres

Wesentlicher Vorgang des Geschäftsjahres war die Gründung sowie die Aufarbeitung der Möglichkeiten einer Wohnbaulandentwicklung im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang wurden erste Erwerbsgespräche geführt.

II. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

Einleitend ist zu sagen, dass es sich um das Erstjahr handelt und somit Vergleiche mit dem Vorjahr nicht möglich sind.

Die Bilanzsumme der WGG beträgt TEUR 467 und ist in erster Linie auf die Einlage eines Grundstücks zurückzuführen (TEUR 430). Weiterhin beträgt das Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 37.

Auf der Passivseite resultiert die Bilanzsumme in erster Linie aus der Einzahlung des Eigenkapitals (TEUR 430).

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr TEUR 23 bei einer Eigenkapitalquote von 97,00 %.

2. Finanzlage

Die liquiden Mittel betragen TEUR 37.

Für den Zeitraum der Gründungsphase und der ersten Jahre danach hat der Rat der Stadt Gronau (Westf.) entsprechend der Finanzplanung Mittel in Aussicht gestellt, den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus ist die Stadt Gronau (Westf.) bereit, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Kreditmittel für den Erwerb von Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

Ziel ist jedoch, in einigen Jahren einen von der Stadt Gronau (Westf.) finanziell unabhängigen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 zu jeder Zeit gewährleistet.

3. Ertragslage

Erlöse wurden im Jahre 2017 nicht erzielt. Die Gesellschaft hat jedoch einen Betriebskostenzuschuss der Stadt Gronau (Westf.) in Höhe von TEUR 45 erhalten, der als sonstiger betrieblicher Ertrag ausgewiesen wird.

Die übrigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die bezogenen Leistungen für die Geschäftsführung von T€ 7, Rechts- und Beratungskosten von T€ 6 und Abschluss- und Prüfungskosten von T€ 4,5.

III. Chancen, Risiken und Ausblick der zukünftigen Entwicklung

1. Chancen und Risiken

Die von der Stadt Gronau (Westf.) gegebene Zusage, dass Gründungsgeschehen und die ersten Jahre danach finanziell zu begleiten führt dazu, dass eine Bestandsgefährdung zum 31.12.2017 und in den Folgejahren nicht erkennbar ist. Der Fortbestand der Gesellschaft ist in der weiteren Zukunft davon abhängig, dass Wohnbaugrundstücke entwickelt werden und Wohnraum geschaffen wird, wodurch die Kosten der Gesellschaft refinanziert werden.

Da die Gesellschaft in Zukunft Grundstücke zum Zwecke der Baulandentwicklung erwerben wird und die Stadt Gronau (Westf.) die kommunale Planungshoheit ausübt, ergeben sich in der Zusammenarbeit Chancen, dem Wohnungsmarkt bebaubare Grundstücke zuzuführen und damit die Bauwohmlandentwicklung in der Stadt Gronau (Westf.) voranzutreiben.

2. Ausblick

In 2018 soll ein erstes Grundstück erworben werden. Die Bebauung des Grundstücks an der Laubstiege durch die Gesellschaft selbst bzw. ggf. durch einen Dritten ist zu diskutieren. Damit können erste Umsätze getätigt werden. Für das Gesamtjahr 2018 wird davon ausgegangen, dass der im Wirtschaftspplan veranschlagte städtische Zuschuss benötigt wird.

Gronau, den 30. Oktober 2018



Peter Thegelkamp