



NEUWOGES

Verwalten

Wirtschaftsplan 2021

der

Haveg Immobilien GmbH

Vorbericht zum Wirtschaftsplan

Die Haveg Immobilien GmbH (Haveg) wurde 1995 gegründet. Die Gesellschaft erbringt Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft und ist schwerpunktmäßig auf die Verwaltung von Wohnungen und anderen Immobilien im öffentlichen und privaten Eigentum ausgerichtet.

Die Haveg ist seit dem 01.01.2014 eine Tochtergesellschaft der NEUWOGES, seit dem 01.01.2017 ist die NEUWOGES alleinige Anteilseignerin.

In der Gesellschaft bestehen keine Bereiche im Sinne § 1 (4) der EigVO M-V.

Seit der ersten Geschäftsanteilsübertragung zum 01.01.2014 besteht zwischen der Haveg und der NEUWOGES ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt ohne Tarifbindung, wobei die in 2014 durch den Betriebsübergang nach § 613a BGB übernommenen Mitarbeiter ihre tariflichen Ansprüche beibehalten haben. Ausgenommen hiervon sind zukünftige tarifliche Vergütungssteigerungen.

Weiterhin wurden die Personalvergütungen insgesamt an den Tarif des öffentlichen Dienstes (TVöD) herangeführt.

Die Vor- und Nachteile einer möglichen Reintegration der Haveg in die NEUWOGES entsprechend der Hinweise im Abschlussbericht des Beratenden Beauftragten (pwc) zur Haushaltssicherung der Stadt Neubrandenburg aus dem Oktober 2016 wurden geprüft. Im Ergebnis hat die Konzerngeschäftsführung der NEUWOGES ihrer Gesellschafterin empfohlen, die Reintegration zum 01.01.2022 durchzuführen. Die Umsetzung des Vorhabens und die dafür zu treffenden Entscheidungen werden derzeit geprüft.

Voraussichtliches Ist 2020

Das Geschäftsjahr 2020 wird voraussichtlich mit einem Jahresüberschuss von 20,6 T€ abschließen und liegt damit über dem geplanten Jahresüberschuss von 9,9 T€.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit werden voraussichtlich um 16,3 T€ geringer ausfallen als in der Planung vorgesehen. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die erwartete Verringerung der Umsatzerlöse im Konzernverbund, welche mit einer entsprechenden Verringerung des Leistungsumfangs einhergeht.

Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen werden voraussichtlich um 10,2 T€ geringer ausfallen als in der Planung vorgesehen. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die nicht im geplanten Umfang erzielbaren Erlöse aus Hauswart und weitere Erlöse.

Gleichzeitig werden die gesamten Aufwendungen voraussichtlich um 37,1 T€ geringer ausfallen, als in der Planung vorgesehen. Dies resultiert aus 28,4 T€ geringen Personalaufwendungen und weiteren Kostenreduzierungen mit 8,7 T€.

Die Entwicklung der Liquidität der Haveg ist ausgeglichen und verläuft planmäßig.

Die Gesellschaft nimmt keine Kredite zur Liquiditätssicherung in Anspruch.

Erfolgsplan 2021

In Umsetzung der aktuell geplanten Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird für 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 23,4 T€ prognostiziert. Auf der Grundlage des mit der NEUWOGES geschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages ist eine Gewinnabführung an die NEUWOGES geplant.

Die Haveg plant für das Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse und sonstige Erträge in Höhe von 1.405,1 T€, darunter 1.297,3 T€ Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen für Dritte. Grundlage dafür sind maßgeblich die bestehenden Verträge mit den Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilieneigentümern, die der schwerpunktmäßigen Ausrichtung der Haveg auf die Verwaltung von Immobilien entsprechen.

Die in Höhe von 1.381,4 T€ geplanten Aufwendungen sind dem Personalaufwand mit 1.090,1 T€, den Abschreibungen mit 3,1 T€ sowie den weiteren betrieblichen Aufwendungen mit 288,2 T€ zuzuordnen. Letztere resultieren aus den für die Erbringung der Dienstleistungen notwendigen Raumkosten, Kosten für Versicherungen und Beiträge, Kosten der IT, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten und weiteren betrieblichen Kosten.

Die in den Aufwands- und Ertragspositionen enthaltenen Finanz- und Leistungsbeziehungen zur Stadt Neubrandenburg wurden auf der Grundlage bestehender Verträge ermittelt.

Vermögenslage

Die Gesellschaft hält keine nicht betriebsnotwendigen Vermögensposten.

Das Eigenkapital beträgt 200,5 T€.

Die Eigenkapitalquote am Beginn des Wirtschaftsjahres 2020 beträgt 58,3 %. Durch eine sich voraussichtlich leicht verändernde Bilanzsumme und unter Berücksichtigung des voraussichtlich abzuführenden Überschusses wird zum Ende des Wirtschaftsjahres 2020 eine Eigenkapitalquote von 55,1 % prognostiziert.


Finanzplan 2021

Die Finanzmittel bestehen ausschließlich aus flüssigen Mitteln. Die im Finanzplan für die Folgejahre ausgewiesene Veränderung des Finanzmittelbestandes wird durch die laufende Geschäftstätigkeit bestimmt, mit gleichzeitiger Berücksichtigung der Gewinnabführung an die NEUWOGES. Die Gesellschaft ist nicht auf Außenfinanzierungen angewiesen.

Investitionsplan 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 und auch für die Folgejahre sind keine größeren Investitionen vorgesehen.

Neubrandenburg, 13. August 2020



Michael Wendelstorf
Geschäftsführer



Enrico Lachmann
Geschäftsführer

Haveg Immobilien GmbH**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021****Zusammenstellung**

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	1.405
Gesamtbetrag der Aufwendungen	1.405
Jahresergebnis	23

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	27
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	27
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-21
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-21
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6

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	19,00

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	347
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2019	201
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020	201
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2021	201

Haveg Immobilien GmbH							
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021							
Erfolgsplan							
		Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1	Umsatzerlöse	1.376	1.356	1.394	1.382	1.419	1.443
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen						
3	andere aktivierte Eigenleistungen						
4	sonstige betriebliche Erträge	11	11	11	11	11	11
5	Materialaufwand						
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren						
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen						
6	Personalaufwand	1.102	1.061	1.090	1.082	1.096	1.110
	a) Löhne und Gehälter	885	879	903	897	909	921
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für - davon für Altersversorgung	217	182	187	185	187	189
		6	6	6	6	6	6
7	Abschreibungen	22	21	3	1	1	1
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22	21	3	1	1	1
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten						
8	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V						
9	sonstige betriebliche Aufwendungen	264	263	288	287	284	284
10	Erträge aus Beteiligungen						
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens						
12	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens						
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4					
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1					
16	Ergebnis nach Steuern	-6	22	24	23	49	59
17	sonstige Steuern	1	1	1	1	1	1
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-7	21	23	22	48	58
Verwendung des Jahresergebnisses							
	Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
	Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
	Vortrag auf neue Rechnung						
	Einstellung in die Rücklagen						
	Entnahme aus den Rücklagen						
	Ausschüttung an die Gemeinde		21	23	22	48	58
	Ausgleich durch die Gemeinde	7					

Haveg Immobilien GmbH
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
Finanzplan

	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	-7	22	24	23	49	59
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	22	21	3	1	1	1
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-4					
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)						
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12					
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14					
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens						
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1					
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)						
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten						
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)						
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)						
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10	43	27	24	50	60
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen						
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)						
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)						
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)						
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)						
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)						
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)						
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)						
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						

Haveg Immobilien GmbH						
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021						
Finanzplan						
	Ist 2019 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (1. Folgejahr)	Plan 2023 (2. Folgejahr)	Plan 2024 (3. Folgejahr)
25						
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
26						
Erhaltene Zinsen (+)						
27						
Erhaltene Dividenden (+)						
28	0					
Cashflow aus der Investitionstätigkeit						
29						
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)						
30						
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)						
31						
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
32						
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)						
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen						
33						
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)						
a) von der Gemeinde						
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter						
c) von sonstigen Dritten						
34						
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)						
35						
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)						
36						
Gezahlte Zinsen (-)						
37						
Gezahlte Dividenden (-)						
38	37	7	-21	-23	-22	-48
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit						
39	46	50	6	1	28	12
Zahlungswirksame Veränderungen des						
40	244	291	341	347	348	376
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)						
41	291	341	347	348	376	388
Finanzmittelfonds am Ende der Periode						
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	292	341	347	348	376	387
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	13	11	11	11	11	11

<p style="text-align: center;">Haveg Immobilien GmbH Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021 Stellenübersicht</p>					
laufende Nummer	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2020	tatsächliche Besetzung am 30.06.2020	Anzahl und Bewertung 2021	Bemerkungen
1	Geschäftsführer (Organ-GF)	1 ohne	0	0	
2	Geschäftsführer	1	1	1	
3	Sekretariat	2	1	1	
4	WEG-Verwalter/-in	9	9	9	
5	Hausverwalter/-in	4	4	4	
6	Rechnungswesen	4	3	3	
7	Hauswart	1	1	1	
Summe		22	19	19	

Finanz- und Leistungsbeziehungen der Stadt

für das Wirtschaftsjahr 2021

Name des Betriebes/Unternehmens:

Haveg Immobilien GmbH

Bezeichnung	V-Ist 2020 (Vorjahr)	Plan 2021 (Planjahr)	Plan 2022 (Planjahr)	Plan 2023 (1. Folgejahr)	Plan 2024 (2. Folgejahr)
Einzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen (brutto)	213,2	215,9	218,1	220,2	222,4
Verwaltung EBIM-Bestand	213,2	215,9	218,1	220,2	222,4