



kwr

Wirtschaftsplan 2022



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen.....	2
Bestandsentwicklung.....	3-4
Wirtschaftsplanung 2022 - Gewinn- und Verlustrechnung.....	5-6
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	7-11
Wirtschaftsplanung 2022 - Bilanzplanung Aktiva.....	12
Wirtschaftsplanung 2022 - Bilanzplanung Passiva.....	13
Erläuterungen zur Bilanzplanung.....	14-15
Stellenplan.....	16

Vorbemerkungen

Auch im Geschäftsjahr 2022 wird die Corona Pandemie den Alltag unserer Mieterinnen und Mieter bestimmen und die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen stark beeinflussen. Ein Ende der Pandemie ist so bald nicht in Sicht und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden sich zunehmend verschlechtern.

Die Auswirkungen auf die Immobilienbranche sind weitreichend. Nicht nur durch die Pandemie, sondern auch durch die Auswirkungen der Energie- und Klimapolitik. Der starke Anstieg der Energiepreise wird für unsere Mieterinnen und Mieter in den kommenden Jahren zu einer spürbaren finanziellen Belastung werden. Leider ist es für die KWR unumgänglich die Mietpreise zu erhöhen. Durch stark angestiegene Preise für Dienstleistungen und Material ist dieser Schritt alternativlos.

Um in diesem Umfeld weiterhin wirtschaftlich agieren zu können, wurden klare Ziele definiert. Für die KWR bedeutet dies, dass bei allen wirtschaftlichen Entscheidungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Jahresüberschüssen und der Liquiditätsentwicklung berücksichtigt werden muss. Gerade im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen – Sanierungen im Bestand, Neubauprojekte und Bestandserhöhung durch Zukäufe – können die selbst definierten Ziele erreicht werden.

Ein mögliches Risiko der zukünftigen Geschäftsentwicklung sind die vermehrten Neubauvorhaben in der Stadt Rathenow. Die Stadt Rathenow und die KWR haben in der Vergangenheit durch den Rückbau von Wohnungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beigetragen und eine Vielzahl von Investitionsimpulse anderer Marktteilnehmer ausgelöst. Der Bestandsabbau erfolgte dabei allein zu Lasten der KWR Bestände. Nunmehr ist ein besorgniserregender Trend zu beobachten. Mit der anhaltenden Verteuerung von Wohnungen im Berliner Umland und den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg, wird Rathenow für Immobilieninvestoren zunehmend interessant. Im ungünstigsten Fall werden so in den nächsten 10 Jahren bis zu 1.000 neue Wohnungen entstehen. Aktuelle Bevölkerungsprognosen lassen derzeit noch keinen Zuzugstrend erkennen. So bleibt zu befürchten, dass es zu vermehrten Auszügen bei der KWR kommen könnte und somit der Leerstand erheblich ansteigen könnte. Es wäre angebracht die Vielzahl der Neubauprojekte kritischer zu begleiten.

Um zu bestehen kann die KWR nur an der Strategie – Sanierung – Instandsetzung – Neubau – festhalten. Dies muss aber auch mit der Gewinnung neuer Zielgruppen einhergehen. Dabei wird der Focus auch verstärkt auf die Gewinnung von jüngeren Mietenden liegen, um der Überalterung innerhalb der Mietstruktur der KWR entgegen zu wirken.

Rathenow, den 24.11.2021

Harwardt
Geschäftsführer

Bestandsentwicklung 2022 bis 2026

In der vorläufigen Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2022 bis 2026 werden die die bereits beschlossenen Prämissen zur Bestandsentwicklung berücksichtigt. Dabei steht der Rückbau der Objektes Brandenburger Straße 9-12 und die Sanierung des Friedrich-Ebert-Rings 93-94 im Vordergrund. Beide Maßnahmen sollen im Jahr 2023 umgesetzt werden. Bei Zugang durch Neubau handelt es sich um das Bauvorhaben am Kirchberg.

In der folgenden Tabelle sind die Bestandsveränderungen im Planungszeitraum dargestellt.

Bestandsentwicklung	2022	2023	2024	2025	2026
Summe Wohneinheiten zum Jahresanfang	2.488	2.488	2.488	2.446	2.446
Zugang durch Sanierung	-	-	-	-	-
Zugang durch Neubau		-	6		-
Abgang durch Verkauf	-	-	-	-	-
Abgang durch Abriss	-	-	-48	-	-
Summe Wohneinheiten jeweils zum Jahresende	2.488	2.488	2.446	2.446	2.446
Veränderungen der Sanierungszustände					
Wechsel von unsaniert in saniert	-	-	-	-	-
Sanierungsstände eigener Wohnungen zum Ende des Jahres					
saniert	2.216	2.216	2.254	2.254	2.254
teilsaniert	44	44	44	44	44
unsaniert ohne Maßnahmen	148	148	148	148	148
Rückbau	48	48	0		
unsanierte Wohnungen in Sanierungsobjekten	32	32	0	0	0
Summe eigene Wohnungen	2.488	2.488	2.446	2.446	2.446

Investitionen in den Bestand

Im Planungszeitraum 2022 bis 2026 sollen die Sanierung des Friedrich-Ebert-Rings 93/94 (2024) und die Kirchbergbebauung (2024) realisiert werden.

Objekt	Jahr	Wohnungen	Maßnahme
Sanierung Friedrich-Ebert-Ring 93-94	2023/2024	32	Sanierung
Kirchberg	2023/2024	10	Neubau

Neben den objektkonkreten Investitionen in den Bestand, werden ab 2022 jeweils 150.000 € für die Instandsetzung von Fassaden und 75.000 € für die Herrichtung von Hausfluren sowie die Schaffung von barrierearmen Eingängen pro Jahr in den Plan eingestellt.

Die Investitionen in den Bestand und der Neubau stellen sich wie folgt dar:

Investitionen in T€	Jahr	Gesamt	Baudarlehen ILB oder Bank	Eigenmittel	Zuschüsse ILB oder Stadt
Kirchberg	2023-2025	4.600,0	4.200,0	400,0	0,0
Rückbau Brandenburger Straße 9-12	2023	350,0	0,0	350,0	0,0
Sanierung Friedrich-Ebert-Ring 93-94	2023-2024	2.100,0	1.785,0	315,0	0,0
Instandsetzung von Fassaden	2021-2025	750,0	0,0	750,0	0,0
Hausflure und Barrierearmut	2021-2025	375,0	0,0	375,0	0,0
Investitionen		8.175,0	5.985,0	2.190,0	0,0

Wirtschaftsplanung 2022 - Gewinn- und Verlustrechnung

Bezeichnung	IST per 31.12.2019	IST per 31.12.2020	Hochrechnung 2021	Plan 2022
Umsatzerlöse	12.576.056,49 €	12.629.475,42 €	13.107.720 €	13.282.597 €
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	96.921,53 €	94.676,35 €	0 €	0 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	36.935,07 €	222.184,59 €	219.683 €	190.308 €
sonstige betriebliche Erträge	954.903,07 €	390.752,30 €	275.000 €	275.000 €
Betriebserträge gesamt	13.664.816,16 €	13.337.088,66 €	13.602.403 €	13.747.906 €
Aufwendungen für Betriebskosten	4.292.536,30 €	4.609.255,57 €	4.537.877 €	4.841.951 €
Aufwendungen für Instandhaltung	2.392.764,83 €	1.274.431,36 €	1.931.950 €	2.291.805 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.039,82 €	3.387,94 €	0 €	0 €
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	15.040,77 €	14.849,18 €	0 €	19.000 €
Personalaufwand	831.454,32 €	954.306,08 €	804.289 €	790.047 €
Abschreibungen	2.503.443,83 €	2.463.752,54 €	2.802.779 €	2.597.745 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	844.997,65 €	743.163,96 €	782.611 €	786.688 €
betriebliche Aufwendungen gesamt	10.881.277,52 €	10.063.146,63 €	10.859.505 €	11.327.235 €
Betriebsergebnis + = Überschuss - = Fehlbetrag	2.783.538,64 €	3.273.942,03 €	2.742.898 €	2.420.671 €
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.843,53 €	0,00 €	0 €	0 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.198.294,98 €	1.145.700,29 €	1.151.325 €	998.831 €
Finanzergebnis + = Überschuss - = Fehlbetrag	-1.186.451,45 €	-1.145.700,29 €	-1.151.325 €	-998.831 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit + = Überschuss - = Fehlbetrag	1.597.087,19 €	2.128.241,74 €	1.591.573 €	1.421.840 €
außerordentliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0 €	0 €
außerordentliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0 €	0 €
außerordentliches Ergebnis + = Überschuss - = Fehlbetrag	0,00 €	0,00 €	0 €	0 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	58.569,36 €	103.107,98 €	71.040 €	50.640 €
sonstige Steuern	80,00 €	430,00 €	80 €	80 €
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag + = Überschuss - = Fehlbetrag	1.538.437,83 €	2.024.703,76 €	1.520.453 €	1.371.120 €

Wirtschaftsplanung 2022 - Gewinn- und Verlustrechnung

Bezeichnung	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Umsatzerlöse	13.282.597,42 €	13.568.250,07 €	13.744.297,85 €	13.977.538,21 €	14.173.187,01 €
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	190.308,18 €	176.047,78 €	158.234,25 €	191.623,18 €	172.828,52 €
sonstige betriebliche Erträge	275.000,00 €	275.000,00 €	275.000,00 €	275.000,00 €	275.000,00 €
Betriebserträge gesamt	13.747.905,60 €	14.019.297,85 €	14.177.532,10 €	14.444.161,39 €	14.621.015,53 €
Aufwendungen für Betriebskosten	4.841.950,62 €	5.000.989,19 €	5.166.689,84 €	5.339.359,87 €	5.519.321,46 €
Aufwendungen für Instandhaltung	2.291.804,51 €	2.680.651,24 €	2.389.953,80 €	2.427.314,41 €	2.465.795,85 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €
Personalaufwand	790.046,76 €	762.158,76 €	790.805,86 €	779.499,82 €	780.779,45 €
Abschreibungen	2.597.744,88 €	2.624.791,21 €	2.624.705,21 €	2.624.120,71 €	2.620.218,21 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	786.687,87 €	790.972,66 €	793.613,37 €	826.251,05 €	829.185,78 €
betriebliche Aufwendungen gesamt	11.327.234,64 €	11.878.563,05 €	11.784.768,08 €	12.015.545,87 €	12.234.300,74 €
Betriebsergebnis <small>+ = Überschuss - = Fehlbetrag</small>	2.420.670,96 €	2.140.734,80 €	2.392.764,02 €	2.428.615,52 €	2.386.714,78 €
Erträge aus Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	998.831,22 €	893.930,60 €	876.526,43 €	869.974,80 €	818.399,27 €
Finanzergebnis <small>+ = Überschuss - = Fehlbetrag</small>	-998.831,22 €	-893.930,60 €	-876.526,43 €	-869.974,80 €	-818.399,27 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit <small>+ = Überschuss - = Fehlbetrag</small>	1.421.839,74 €	1.246.804,19 €	1.516.237,60 €	1.558.640,72 €	1.568.315,51 €
außerordentliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
außerordentliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
außerordentliches Ergebnis <small>+ = Überschuss - = Fehlbetrag</small>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	50.640,00 €	29.640,00 €	62.040,00 €	67.080,00 €	68.280,00 €
sonstige Steuern	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag <small>+ = Überschuss - = Fehlbetrag</small>	1.371.119,74 €	1.217.084,19 €	1.454.117,60 €	1.491.480,72 €	1.499.955,51 €

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzplanung erfolgt objektkonkret, unter Einbeziehung von Leerstandsprognosen je Wirtschaftseinheit. Die Sollmieten sollen innerhalb des Planungszeitraums moderat ansteigen. Durch die Fertigstellung der Sanierungs- und Neubauvorhaben erhöht sich ebenfalls der Umsatz.

Mietumsätze in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Sollmieten (Wohnen und Gewerbe)	9.473,3	9.409,9	9.409,9	9.488,7	9.493,1
Garagen, Stellplätze und Pachtflächen	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8
Erlösschmälerungen wegen Leerstand und Mietminderungen	-654,9	-496,1	-496,1	-500,0	-500,4
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	4.276,3	4.466,6	4.642,6	4.800,9	4.992,5
sonstige Umsatzerlöse	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2
Nettomietumsatz	13.282,6	13.568,3	13.744,3	13.977,6	14.173,2

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Mit dem Ausweis der Bestandsveränderungen wird die noch nicht erfolgte Betriebskostenabrechnung zum Ende des Geschäftsjahres simuliert. Die Betriebskosten werden hierzu unterjährig bestandserhöhend verbucht. Mit der Erstellung der eigentlichen Betriebskostenabrechnung werden dann die notwendigen Bestandminderungen verbucht.

Bestandsveränderungen in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Bestandsminderungen	-4.276,3	-4.466,6	-4.642,6	-4.800,9	-4.992,5
Bestandserhöhungen	4.466,6	4.642,6	4.800,9	4.992,5	5.165,3
	190,3	176,0	158,2	191,6	172,8

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere die Erträge aus Versicherungsentschädigungen und Weiterberechnungen enthalten. Weitere Geschäftsvorfälle die unter die sonstigen betrieblichen Erträge fallen würden, können wegen der Ungewissheit, ob sie anfallen oder nicht, nicht sicher geplant werden.

Sonstige betriebliche Erträge in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Versicherungsentschädigungen	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
Weiterberechnungen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Sonstiges	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
	275,0	275,0	275,0	275,0	275,0

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen werden die Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Der Großteil die Kosten wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Nur ein kleiner Teil ist nicht umlegbar. Dies betrifft zumeist Instandhaltungen die im Rahmen der umlagefähigen Wartungsarbeiten anfallen sowie die Grünanlagenpflege der unbebauten Grundstücke.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in T€	2022	2023	2024	2025	2026
umlagefähige Betriebskosten	2.592,2	2.708,3	2.830,1	2.958,0	3.092,4
umlagefähige Heizkosten	2.068,0	2.109,4	2.151,6	2.194,6	2.238,5
nichtumlagefähige Betriebs- und Heizkosten	181,7	183,3	185,0	186,7	188,4
	4.842,0	5.001,0	5.166,7	5.339,4	5.519,3

Aufwendungen für Instandhaltung

In den Instandhaltungskosten sind sämtliche Reparaturen der Liegenschaften enthalten. Dieser Instandhaltungsaufwand beträgt im Jahr 2022 ca. 7,36 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und soll bis zum Jahr 2026 auf ca. 8,61 €/m² ansteigen.

Instandhaltung in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhaltung	2.291,8	2.680,7	2.390,0	2.427,3	2.465,8
übrige Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	19,0	19,0	19,0	19,0	19,0
	2.310,8	2.699,7	2.409,0	2.446,3	2.484,8

Personalkosten

In den Personalkosten ist eine Lohnsteigerung in Höhe von 5 Prozent im Jahr 2022 enthalten. Danach erfolgen regelmäßige Lohnsteigerungen alle 2 Jahre.

Personalkosten in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Löhne und Gehälter	696,9	696,9	703,1	674,4	663,1
Soziale Abgaben	152,0	152,0	153,0	146,4	143,4
Altersteilzeitverträge	-35,3	-63,1	-40,6	-16,7	0,0
Weiterberechnungen	-23,6	-23,6	-24,7	-24,7	-25,8
	790,0	762,2	790,8	779,5	780,8

Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen für die Objekte entsprechend der im Anlagespiegel hinterlegten Abschreibungssätze. Mit außerplanmäßigen Abschreibungen wurde im Planungszeitraum nicht gerechnet.

Abschreibungen in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Abschreibungen	2.597,7	2.624,8	2.624,7	2.624,1	2.620,2
	2.597,7	2.624,8	2.624,7	2.624,1	2.620,2

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Einzelnen sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Rechts-, Steuer- und sonstige Beratungskosten sowie Kosten für die Jahresabschlussprüfung, Aufwendungen für EDV, Versicherungen, Marketing und verschiedene Geschäftsbesorgungskosten berücksichtigt. Die uneinbringlichen Mietforderungen werden pauschal mit 1,25 Prozent der Sollmieten geplant.

Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Verwaltungskosten	503,9	503,9	503,9	528,8	528,8
Uneinbringliche Mietforderungen	198,9	203,2	205,8	209,3	212,3
Rechts- und Beratungskosten	83,9	83,9	83,9	88,1	88,1
	786,7	791,0	793,6	826,3	829,2

Finanzergebnis

Der Zinsaufwand, resultierend aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wird unter Zugrundelegung von Zins- und Tilgungsplänen ermittelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die KWR die anstehenden Prolongationen erhält. Im nachfolgend dargestellten Planungszeitraum wird davon ausgegangen, dass trotz der hohen Neuaufnahmen der Jahre 2023 bis 2024 die Kreditverbindlichkeiten bis Ende 2026 insgesamt weiter abgebaut werden können.

Finanzergebnis in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Erträge aus Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwand	998,8	893,9	876,5	870,0	818,4
Finanzergebnis	998,8	893,9	876,5	870,0	818,4

Steuern

In die Planung wurde eine überschlägig ermittelte Gewerbesteuerbelastung mit aufgenommen. Ob es zu einer Steuerbelastung kommt, kann jedoch erst im Rahmen der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Steuererklärungen sicher ermittelt werden.

Steuern in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Gewerbesteuer/Körperschaftsteuer	50,6	29,6	62,0	67,1	68,3
Kraftfahrzeugsteuer	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	50,7	29,7	62,1	67,2	68,4

Bilanz - Aktiva - Wirtschaftsplan 2022

Bezeichnung	IST 2019	IST 2020	Hochrechnung 2021		Plan 2022		Plan 2023		Plan 2024		Plan 2025		Plan 2026	
	zum 31.12. des GJ	zum 31.12. des GJ	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes
Anlagevermögen	75.962.444,78 €	81.614.541,73 €												
+ Investitionen			2.091.558,89 €		250.000,00 €		3.450.000,00 €		3.000.000,00 €		0,00 €		0,00 €	
- Abgänge/ +Zugänge			50.000,00 €		50.000,00 €		50.000,00 €		50.000,00 €		50.000,00 €		50.000,00 €	
- Abschreibungen/+Zuschreibungen			-2.802.778,95 €		-2.597.744,88 €		-2.624.791,21 €		-2.624.705,21 €		-2.624.120,71 €		-2.620.218,21 €	
Anlagevermögen				80.953.321,67 €		78.655.576,79 €		79.530.785,58 €		79.956.080,37 €		77.381.959,66 €		74.811.741,45 €
Umlaufvermögen														
Vorräte	3.988.883,01 €	4.211.067,60 €												
Veränderungen			219.683,06 €		190.308,18 €		176.047,78 €		158.234,25 €		191.623,18 €		172.828,52 €	
Vorräte				4.430.750,66 €		4.621.058,83 €		4.797.106,62 €		4.955.340,87 €		5.146.964,05 €		5.319.792,57 €
Forderungen sonst. Vermögensg.	427.748,30 €	317.827,48 €												
Veränderungen			13.366,07 €		13.366,07 €		13.366,07 €		13.366,07 €		13.366,07 €		13.366,07 €	
Forderungen sonst. Vermögensg.				331.193,55 €		344.559,62 €		357.925,69 €		371.291,76 €		384.657,83 €		398.023,90 €
Verkaufsgrundstücke	0,00 €	0,00 €												
Veränderungen			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Verkaufsgrundstücke				0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
Schecks, Kassenbestand, Guthaben														
Kautionsguthaben	1.726.215,94 €	1.759.534,36 €												
Veränderungen			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Kautionsguthaben				1.759.534,36 €		1.759.534,36 €		1.759.534,36 €		1.759.534,36 €		1.759.534,36 €		1.759.534,36 €
Bank- und Kassenguthaben	4.475.464,15 €	3.482.497,57 €												
Veränderungen			-286.281,62 €		113.636,04 €		-3.397,98 €		508.227,70 €		282.119,86 €		256.061,63 €	
Schecks, Kassenbestand, Guthaben				3.196.215,95 €		3.309.851,99 €		3.306.454,01 €		3.814.681,71 €		4.096.801,57 €		4.352.863,20 €
RAP	159.274,00 €	155.740,05 €												
Veränderungen			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
RAP				155.740,05 €		155.740,05 €		155.740,05 €		155.740,05 €		155.740,05 €		155.740,05 €
Bilanzsumme	86.740.030,18 €	91.541.208,79 €		90.826.756,24 €		88.846.321,65 €		89.907.546,30 €		91.012.669,12 €		88.925.657,52 €		86.797.695,52 €

Bilanz - Passiva - Wirtschaftsplan 2022

Bezeichnung	IST 2019	IST 2020	Hochrechnung 2021		Plan 2022		Plan 2023		Plan 2024		Plan 2025		Plan 2026	
	zum 31.12. des GJ	zum 31.12. des GJ	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes	Veränderung	zum Ende des Berichtszeitraumes
Eigenkapital	24.361.151,29 €	26.385.855,05 €												
Überschuss/Fehlbetrag			1.520.452,70 €		1.371.119,74 €		1.217.084,19 €		1.454.117,60 €		1.491.480,72 €		1.499.955,51 €	
Entnahme aus Kapitalrücklage			-8.463.123,15 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Ausschüttungen			-300.000,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Eigenkapital				19.143.184,60 €		20.514.304,34 €		21.731.388,53 €		23.185.506,13 €		24.676.986,85 €		26.176.942,36 €
Rückstellungen	394.322,53 €	426.189,62 €												
Veränderung			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Rückstellungen				426.189,62 €		426.189,62 €		426.189,62 €		426.189,62 €		426.189,62 €		426.189,62 €
dar. langfr. Rückstellungen	0,00 €	0,00 €												
Veränderung			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
- Verminderung			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
dar. langfr. Rückstellungen				0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
Verbindlichkeiten gesamt	61.918.438,29 €	64.667.590,28 €												
Veränderung			6.533.026,17 €		-3.346.746,07 €		-151.051,27 €		-344.186,52 €		-3.573.684,05 €		-3.623.109,24 €	
Verbindlichkeiten gesamt				71.200.616,45 €		67.853.870,39 €		67.702.819,12 €		67.358.632,60 €		63.784.948,55 €		60.161.839,32 €
dar. Verbindl. gegenüber Kreditinst.	53.105.710,81 €	57.511.332,54 €												
Veränderung			-2.261.420,55 €		-3.326.242,17 €		-347.197,84 €		-587.745,96 €		-3.608.541,65 €		-3.658.247,34 €	
dar. Verbindl. gegenüber Kreditinst.				55.249.911,99 €		51.923.669,82 €		51.576.471,98 €		50.988.726,02 €		47.380.184,37 €		43.721.937,03 €
dar. Verbindl. aus Lief. u. Leistg.	8.812.727,48 €	7.156.257,74 €												
Veränderung			8.794.446,72 €		-20.503,89 €		196.146,57 €		243.559,45 €		34.857,60 €		35.138,10 €	
dar. Verbindl. aus Lief. u. Leistg.				15.950.704,46 €		15.930.200,57 €		16.126.347,14 €		16.369.906,59 €		16.404.764,18 €		16.439.902,29 €
Rechnungsabgrenzungsposten	66.118,07 €	61.573,84 €												
Veränderung			-4.808,27 €		-4.808,27 €		-4.808,27 €		-4.808,27 €		-4.808,27 €		-4.808,27 €	
Rechnungsabgrenzungsposten				56.765,57 €		51.957,30 €		47.149,03 €		42.340,76 €		37.532,49 €		32.724,22 €
Bilanzsumme	86.740.030,18 €	91.541.208,79 €		90.826.756,24 €		88.846.321,65 €		89.907.546,30 €		91.012.669,12 €		88.925.657,52 €		86.797.695,52 €

Bilanz- und Kapitalflussrechnung

Bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 wurde eine Liquiditätssteuerung eingeführt. Mit dieser ist es möglich die abfließende Liquidität besser zu planen und ggf. liquiditätsschonende oder -erhöhende Maßnahmen einzuleiten. Dies ist besonders wichtig, weil die KWR mit Beginn des Jahres 2019 eine Vielzahl von Investitionsmaßnahmen begonnen hat. Ohne die exakte Steuerung und den vorausschauenden Abruf von Darlehensmitteln würden Liquiditätsengpässe drohen. Ab dem Jahr 2023 können nunmehr wieder Investitionsvorhaben umgesetzt werden.

Entwicklung Liquidität in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand*	3.196,2	3.309,9	3.306,5	3.814,7	4.096,8
Laufender Cash Flow	3.739,9	3.843,8	4.146,0	3.940,7	3.964,3
Veränderung der liquiden Mittel (ohne Mittelveränderung aus Investitions- tätigkeit und aus Fremdfinanzierung)	3.739,9	3.843,8	4.146,0	3.940,7	3.964,3
Investitionen	-300,0	-3.500,0	-3.050,0	-50,0	-50,0
Darlehenstilgungen	-3.326,2	-3.447,2	-3.437,8	-3.608,5	-3.658,3
Zuschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neuaufnahmen Darlehen	0,0	3.100,0	2.850,0	0,0	0,0
Ausschüttungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	113,6	-3,4	508,2	282,1	256,1
Endbestand	3.309,9	3.306,5	3.814,7	4.096,8	4.352,9

*im Anfangsbestand (2022) sind abweichend von der KWR-Bilanz die Kautionsguthaben in Höhe von T€ 1.759 abgezogen worden. Der Ausweis dieser liquiden Mittel würde die tatsächliche Liquiditätssituation verfälschen.

Die in der Kapitalflussrechnung dargestellten Investitionen (ohne Hausflurinstandsetzungen und Schaffung von Barrierefreiheit) und deren Finanzierung teilen sich wie folgt auf.

Investitionen in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Bestandssanierungen	150,0	1.150,0	800,0	0,0	0,0
davon Förderdarlehen	-	1.000,0	750,0	-	-
davon Bankdarlehen	-	-	-	-	-
davon Zuschüsse	-	-	-	-	-
davon Eigenmittel	150,0	150,0	50,0	-	-
Neubau	100,0	2.300,0	2.200,0	0,0	0,0
davon Förderdarlehen	-	2.100,0	2.100,0	-	-
davon Bankdarlehen	-	-	-	-	-
davon Zuschüsse	-	-	-	-	-
davon Eigenmittel	100,0	200,0	100,0	-	-
Gesamt	250,0	3.450,0	3.000,0	0,0	0,0

Das Eigenkapital verändert sich im Planungszeitraum jährlich um die geplanten Jahresüberschüsse. Durch die Umwandlung der einer Kapitalrücklage in ein Gesellschafterdarlehen entfallen die bisherige Ausschüttungen. Durch die Umwandlung der Kapitalrücklage sinkt die Eigenkapitalquote erheblich. Innerhalb des Planungszeitraums wird die Eigenkapitalquote wieder auf 30,2 Prozent ansteigen.

Entwicklung Eigenkapital in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand	19.143,2	20.514,3	21.731,4	23.185,5	24.677,0
Jahresüberschuss	1.371,1	1.217,1	1.454,1	1.491,5	1.500,0
Ausschüttungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Endbestand	20.514,3	21.731,4	23.185,5	24.677,0	26.177,0
Eigenkapitalquote	23,1%	24,2%	25,5%	27,8%	30,2%

Die Vermögens- und Finanzlage der KWR ist nach wie vor von hohen Tilgungsraten geprägt. Der Schuldenabbau hat jedoch hohe Priorität. Trotz des Investitionsprogramms können die Bankverbindlichkeiten im Saldo weiter reduziert werden.

Entwicklung Bankschulden in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand	55.249,9	51.923,7	51.576,5	50.988,7	47.380,2
Neuaufnahmen	0,0	3.100,0	2.850,0	0,0	0,0
Tilgungen	-3.326,2	-3.447,2	-3.437,8	-3.608,5	-3.658,3
Endbestand	51.923,7	51.576,5	50.988,7	47.380,2	43.721,9

Stellenplan

Stellenplan	Ist 2021	2022	2023	2024	2025	2026
I. Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten						
Geschäftsführer	1	1	1	1	1	1
Angestellte	14	14	17	16	15	14
Auszubildende	6	4	1	0	0	0
Gesamt	21	19	19	17	16	15
II. Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse						
Geschäftsführer	1	1	1	1	1	1
Angestellte						
Angestellte zu Beginn des Zeitraumes	14	14	17	16	15	14
Angestellte zum Ende des Zeitraumes	14	17	16	15	15	14
Auszubildende						
Auszubildende zu Beginn des Zeitraumes	6	4	2	0	0	0
Auszubildende zum Ende des Zeitraumes	4	2	0	0	0	0
Beschäftigte zu Beginn des Zeitraumes	21	19	20	17	16	15
Beschäftigte zum Ende des Zeitraumes	19	20	17	16	16	15
III. Entwicklung der Altersteilzeitverträge						
Anzahl zu Beginn des Zeitraums	1	2	3	2	1	1
Anzahl zum Ende des Zeitraums	2	3	2	1	0	0