



---

Niestetaler Bau- und Verwaltungsges.mmbH

## **Wirtschaftsplan**

**2023**

**Anlage zum Haushaltsplan 2023 der Gemeinde Niestetal  
nach § 1 Absatz 5 Nr. 10 der Gemeindehaushaltsverordnung  
(GemHVO)**

<b>Niestetaler Bau- und verwaltungsgesellschaft mbh .....</b>	<b>3</b>
1.1 Beschluss über den Wirtschaftsplan .....	4
1.2 Vorbericht .....	5
1.3 Erfolgsplan .....	7
1.4 Vermögensplan .....	11
1.5 Finanzplan .....	12
1.6 Investitionsprogramm .....	14
1.7 Schuldenübersicht .....	15
1.8 Stellenübersicht .....	16
1.9 Aufgaben- und Projektplan für das Jahr 2023 .....	17
2.1 Lagebericht 2021 .....	18
2.2 Bilanz 2021 - vorläufig - .....	20
2.3 Gewinn- und Verlustrechnung 2021 - vorläufig - .....	22
2.4 Kapitalflussrechnung 2021 - vorläufig - .....	23
2.5 Anlagenspiegel 2021 - vorläufig - .....	24

## NIESTETALER BAU- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Sitz	<p>Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1 34266 Niestetal</p> <p>Tel: 0561 5202-340 Tel. 0561 5202-313 E-Mail: <a href="mailto:janina.nowak@niestetal.de">janina.nowak@niestetal.de</a> <a href="mailto:ganja.jaeger@niestetal.de">ganja.jaeger@niestetal.de</a></p>
Gründungsdatum	2000
Gesellschaftszweck	<p>Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Bereitstellung sowie Verwaltung von Wohnraum und Räumen der allgemeinen Daseinsfürsorge in Niestetal. Die Vermietung von betreutem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen und die Bereitstellung von Service-Mietwohnungen auch für wirtschaftlich schwächere Einwohner der Gemeinde</p>
Gezeichnetes Kapital	<p>Stammkapital: 25.000,00 EUR</p> <p>Alleingesellschafterin:</p> <p>Gemeinde Niestetal, Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1 34266 Niestetal</p>
Geschäftsführung	<p>Janina Nowak ab November 2021 Ganja Jaeger ab Februar 2022</p>

---

## 1.1 BESCHLUSS ÜBER DEN WIRTSCHAFTSPLAN

Aufgrund des § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH vom 14. Juni 2000 hat die Gesellschafterversammlung am 23. Januar 2023 folgenden Beschluss gefasst:

1.) Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 wird

im Erfolgsplan

in den Erträgen auf	244.100,00 €
in den Aufwendungen auf	470.500,00 €

im Vermögensplan

in den Einnahmen auf	65.500,00 €
in den Ausgaben auf	65.500,00 €

festgesetzt.

2.) Der Gesamtbetrag der Kredite, der im Wirtschaftsjahr zur Finanzierung von Ausgaben im Vermögensplan erforderlich ist, wird auf 0,00 € festgesetzt.

3.) Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

4.) Es gilt die am 23. Januar 2023 beschlossene Stellenübersicht.

Niestetal, den 24. Januar 2023

Janina Nowak  
Geschäftsführerin

Ganja Jaeger  
Geschäftsführer

## 1.2 VORBERICHT

Die Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (NBV) wurde als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gemeinde Niestetal zum Zweck der Bereitstellung (Schaffung und Instandhaltung) und Verwaltung von Wohnraum und Räumen für die Allgemeinbevölkerung im Rahmen der Daseinsfürsorge gegründet.

### **Der Wirtschaftsplan**

Im Wirtschaftsplan werden die zur Verfügung stehenden Mittel des laufenden Wirtschaftsjahres als Planansatz ausgewiesen. Um einen voraussichtlichen Planansatz für 2023 aufzustellen, wurden die Ansätze der letzten beiden Jahre berücksichtigt.

### **Der Erfolgsplan**

Die Aufstellung der voraussichtlichen Erträge des laufenden Wirtschaftsjahres in Höhe von 244.100,00 €, sowie die Herkunft der laufenden Aufwendungen in Höhe von 470.500,00 € werden hier dargestellt. Die vorläufigen Ergebnisse der Jahre 2021 und 2020 werden als Faktor in die Planung mit einbezogen.

Es wird im Wirtschaftsjahr ein voraussichtlicher Verlust von 226.400,00 € erwartet.

Der zu erwartende Verlust entsteht maßgeblich durch die geplante Erneuerung der 35 Heizungsanlagen in der Egon-Höhmann-Str. 10 und der Cornelius-Gellert-Str. 15, da es für die vorhandenen Gasbrennwertthermen kaum noch Ersatzteile am Markt gibt. Altersbedingt ist ein Austausch dringend erforderlich, sodass für diese Maßnahme 262.500,00 € veranschlagt werden.

Die Umstellung auf eine andere Heizungsart (Nahwärme / Fernwärme) wurde für das Wohnhaus in der Cornelius-Gellert-Str. 15 bereits geprüft, hat sich aber nicht als machbar erwiesen, da die Leitungsstränge zu lang gewesen wären, um hier eine ökonomisch tragbare Alternative darzustellen. Stattdessen sollen nun die alten Geräte durch neue ersetzt werden, die dann auch darauf ausgelegt sind, zu einem späteren Zeitpunkt beispielsweise mit Wasserstoff betrieben werden zu können. Somit werden ökonomische und nachhaltige Aspekte verbunden und eine wirtschaftliche Lösung geschaffen, die für die Mieter auch bezahlbar bleibt.

Für das Wohnhaus in der Egon-Höhmann-Str. 10 wird derzeit durch die Städtischen Werke eine mögliche Anbindung an das Fernwärmenetz geprüft. Hierzu liegen jedoch noch keine abschließenden Ergebnisse vor. In der Planung sind hier aktuell nur die Kosten für einen Austausch der Gasthermen (alt gegen neu) angesetzt.

Für die Umsetzung der genannten Maßnahmen werden keinerlei Kredite benötigt, da die Gesellschaft über hinreichend liquide Mittel verfügt.

---

## Der Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt in Einnahmen und Ausgaben mit 65.500,00 € ausgeglichen ab.

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2022 keine Verbindlichkeiten mehr bei Kreditinstituten. Ein Teil, der liquiden Mittel wurde bis 30.05.2023 als Festgeld zu einem Zinssatz von 2,03 % angelegt.

Insgesamt hatte die die Gesellschaft zum 31.12.2022 einen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von:

DE39 5205 0353 0002 1151 97	55.512,16 Euro
DE39 5205 0353 0211 0025 54	60.314,08 Euro
DE39 5205 0353 1060 0795 20	4.096,37 Euro
Festgeld	650.000,00 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>769.922,61 Euro</b>

## Die Finanzplanung

In der Finanzplanung werden die voraussichtlichen Ausgaben (Mittelverwendung) und die Deckungsmittel (Mittelherkunft) bis zum Jahr 2026 ausgewiesen. Sie enthält, ebenfalls bis zum Jahr 2026, eine Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung der Gemeinde Niestetal als Alleingesellschafterin der NBV GmbH auswirken.

## Das Investitionsprogramm

Im Investitionsprogramm sind die beabsichtigten Investitionen bis zum Jahr 2026 aufgeführt. Derzeit sind nur jährliche Investitionen in Höhe von 2 TEUR geplant.

## Die Schuldenübersicht

Die Schuldenübersicht gibt einen Überblick über die Schulden zu Beginn und am Ende des Wirtschaftsjahres, sowie über die Zins- und Tilgungsleistungen im Wirtschaftsjahr und der letzten beiden Jahre.

## 1.3 ERFOLGSPLAN

Konto Nr.	Nr. in GuV Rechnung	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Wirtschaftsplanansatz 2022 €	Ergebnis Jahresabschluss 2021 €
	<b>A</b>	<b>Einnahmen/Ertrag</b>			
	<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>			
		<b>aus der Hausbewirtschaftung</b>			
4000		Umsatzerlöse	0,00	0,00	0,00
4105		Mieteinnahmen V&V § 4 Nr. 12 UStG	169.600,00	165.000,00	161.790,36
4106		NK u. HK Vorauszahlungen	61.400,00	40.000,00	39.672,44
4107		Miete Stellplätze C.-G.-Str.	0,00	0,00	180,00
		<b>aus Betreuungstätigkeit</b>			
4009		Erlöse regelmäßig Gemeinde (Hausverwaltung)	0,00	0,00	0,00
4185		Erlöse Kleinunternehmer § 19 UStG	0,00	10.000,00	7.417,50
4200		Erlöse	0,00	0,00	0,00
		Summe:	<b>231.000,00</b>	<b>215.000,00</b>	<b>209.060,30</b>
	<b>2.</b>	<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>			
		Summe:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>3.</b>	<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>			
		Summe:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>4.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>			
4830		Sonstige betriebliche Erträge	0,00	250,00	0,00
4849		Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	0,00	0,00	950,00
4855		Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	0,00	0,00	-1,00
4972		Erstattungen AufwendungsabgleichsG	0,00	0,00	2.119,06
		Summe:	<b>0,00</b>	<b>250,00</b>	<b>3.068,06</b>
	<b>9.</b>	<b>Erträge aus Beteiligungen</b>			
		davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 €			
	<b>10.</b>	<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>			
		davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 €			
	<b>11.</b>	<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			
		davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 €			
7100		Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.100,00	0,00	0,00
		Summe:	<b>13.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Konto Nr.	in GuV Rechnung	Bezeichnung	planansatz 2023 €	planansatz 2022 €	Jahresabschluss 2021 €
	<b>15.</b>	<b>Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen</b>			
	<b>17.</b>	<b>außerordentliche Erträge</b>			
		Summe:	0,00	0,00	0,00
		Summe Erträge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (Nr. 1 - 11):	244.100,00	215.250,00	212.128,36
		Summe Erträge für außerordentliches Ergebnis (Nr. 15 - 17):	0,00	0,00	0,00
		<b>Summe Erträge gesamt (Nr. 1 - 17):</b>	<b>244.100,00</b>	<b>215.250,00</b>	<b>212.128,36</b>
	<b>B</b>	<b>Ausgaben/Aufwand</b>			
	<b>5.</b>	<b>Materialaufwand</b>			
	<b>a)</b>	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
5200		Kosten Schornsteinfeger	2.200,00	1.500,00	1.948,84
5205		Kosten Aufzug	4.300,00	4.000,00	3.899,19
5210		Kosten Frischwasser	4.800,00	4.250,00	4.216,83
5211		Kosten Kanalbenutzung	3.100,00	2.750,00	2.744,00
5213		Kosten Niederschlagswasser	620,00	750,00	543,16
5255		Kosten Müllabfuhr	4.400,00	4.500,00	4.378,56
5260		Kosten Hausreinigung	7.800,00	7.500,00	7.492,80
5269		Kosten Hausmeister	14.500,00	0,00	0,00
5270		Kosten Allg. Strom	4.500,00	3.500,00	3.553,53
5280		Kosten Vers. Feuer/Wasser/Sturm	4.000,00	3.500,00	3.336,45
5285		Kosten Rauchmelder	250,00	250,00	229,27
5286		Kosten Wartung Gastherme	3.300,00	2.750,00	3.034,50
5290		Heizkosten Gemeinschaftsräume	450,00	250,00	246,61
5299		Kosten nicht umlagefähig (z.B. Altverträge, Leerstand)	980,00	1.000,00	1.438,49
5730		Erhaltene Skonti	0,00	0,00	-12,07
5909		Sonstige Kosten (n. umlagef.)	15.000,00	0,00	0,00
		Summe:	70.200,00	36.500,00	37.050,16
	<b>6.</b>	<b>Personalaufwand</b>			
6020		Gehälter	0,00	42.500,00	40.643,73
6027		Fremdgeschäftsführer	7.200,00	0,00	0,00
6080		vermögenswirksame Leistungen	0,00	250,00	79,80
6110		gesetzliche soziale Aufwendungen	0,00	9.500,00	9.264,79
6120		Beiträge zur Berufsgenossenschaft	0,00	250,00	151,81
6140		Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	750,00	720,00
6147		Pauschale Lohnsteuer für Versicherung	0,00	250,00	162,00
		Summe:	7.200,00	53.500,00	51.022,13



Konto Nr.	Rechnung	Bezeichnung	2023 €	2022 €	schluss 2021 €
		<b>7. Abschreibungen</b>			
		<b>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>			
		<b>davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB 0,00 €</b>			
6200		Abschreibung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
6220		Abschreibungen auf Sachanlagen	65.500,00	64.000,00	64.504,69
6260		Sofortabschreibungen GWG	0,00	0,00	789,01
		Summe a):	<b>65.500,00</b>	<b>64.000,00</b>	<b>65.293,70</b>
		<b>b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten</b>			
		<b>davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB 0,00 €</b>			
6270		Abschreibung Vermögensgegenstände UV	0,00	0,00	0,00
6280		Forderungsverluste	0,00	0,00	0,00
		Summe b):	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		Summe Abschreibungen:	<b>65.500,00</b>	<b>64.000,00</b>	<b>65.293,70</b>
		<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
		<b>davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 €</b>			
6300		sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	500,00	0,00
6400		Versicherungen	1.500,00	1.250,00	0,00
6420		Beiträge	400,00	500,00	372,46
6450		Reparaturen und Instandhaltung von Bauten	4.000,00	4.500,00	2.467,84
6460		Reparaturen und Instandhaltung von Anlagen/Masch.	0,00	1.000,00	0,00
6470		Reparaturen und Instandhaltung BGA	0,00	250,00	0,00
6485		Reparaturen und Instandhaltung andere Anlagen	0,00	250,00	0,00
6490		sonstige Reparaturen und Instandhaltung	262.500,00	140.000,00	24.287,32
6495		Wartungskosten für Hard- und Software	400,00	500,00	314,90
6520		Kfz.-Versicherung	0,00	500,00	294,54
6530		Laufende Kfz.-Betriebskosten	0,00	2.000,00	459,37
6540		Kfz.-Reparaturen	0,00	250,00	41,65
6560		Mietleasing Kfz	0,00		684,68
6570		Sonstige Kfz-Kosten	0,00	250,00	1.059,50
6805		Telefon	0,00	250,00	47,51
6810		Bürobedarf	0,00	0,00	0,00
6820		Fortbildungskosten	0,00	250,00	0,00
6825		Rechts- und Beratungskosten	500,00	1.250,00	606,90
6826		Gerichtskosten	0,00	0,00	0,00
6827		Abschluß- und Prüfungskosten	8.000,00	6.000,00	8.244,50
6830		Buchführungskosten	3.800,00	3.500,00	3.662,88
6831		Lohnbuchhaltung	0,00	250,00	205,16
6932		Personal-, Verwaltungs- und Sachkostenerstattung	34.400,00	0,00	0,00
6845		Werkzeuge und Kleingeräte	300,00	250,00	343,66
6850		Sonstiger Betriebsbedarf	200,00	500,00	133,46
		Mahngebühren, Säumniszuschläge	0,00	0,00	25,50
6855		Nebenkosten des Geldverkehrs	900,00	750,00	898,85
		Summe:	<b>316.900,00</b>	<b>164.750,00</b>	<b>44.150,68</b>

Konto Nr.	in GuV Rechnung	Bezeichnung	planansatz 2023 €	planansatz 2022 €	Jahresabschluss 2021 €
		<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>			
		<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 0,00 €</b>			
7320		Zinsaufwendungen für langfr. Verbindlichkeiten	0,00	500,00	416,88
7329		Zinsaufw. für lfr. Verb. verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
7330		zinsähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
		Summe:	0,00	500,00	416,88
		<b>16. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>			
		<b>18. außerordentliche Aufwendungen</b>			
		<b>20. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			
7630		Kapitalertragssteuer 25 %	3.300,00	0,00	0,00
7633		Solzzuschlag auf Kapitalertragssteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
		Summe:	3.300,00	0,00	0,00
		<b>21. sonstige Steuern</b>			
7650		sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7680		Grundsteuer	7.400,00	7.500,00	7.359,71
7685		Kfz.-Steuern	0,00	250,00	112,12
		Summe:	7.400,00	7.750,00	7.471,83
		Summe Aufwendungen aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (Nr. 1 - 13):	459.800,00	319.250,00	197.933,55
		Summe Aufwendungen für außerordentliches Ergebnis (Nr. 15 - 18):	0,00	0,00	0,00
		<b>Summe Aufwendungen gesamt (Nr. 1 - 21):</b>	<b>470.500,00</b>	<b>327.000,00</b>	<b>205.405,38</b>
		<b>C Ergebnisse</b>			
		14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Nr. 1 - 13)	-215.700,00	-104.000,00	14.194,81
		19. außerordentliches Ergebnis (Nr. 15 - 18)	0,00	0,00	0,00
		<b>22. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)</b>	<b>-226.400,00</b>	<b>-111.750,00</b>	<b>6.722,98</b>

## 1.4 VERMÖGENSPLAN

Konto-Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Wirtschaftsplanansatz 2022 €	Ergebnis Jahresabschluss 2021 €
<b>A Einnahmen/Ertrag</b>					
6200	1	Abschreibung immaterielle Verm.G.	0,00	0,00	0,00
6220	2	Abschreibungen auf Sachanlagen	64.500,00	64.000,00	64.504,69
6260	3	Sofortabschreibungen GWG	1.000,00	0,00	789,01
2960	4	Entnahme Rücklagen	0,00	0,00	0,00
3151	5	Kreditaufnahme Kreditmarkt	0,00	0,00	0,00
3170	6	Kreditaufnahme für Umschuldungen	0,00	0,00	0,00
3410	7	Kreditaufnahme von Gemeinde	0,00	0,00	0,00
1810	8	Entnahme Festgeldkonto	0,00	0,00	0,00
<b>Summe:</b>			<b>65.500,00</b>	<b>64.000,00</b>	<b>65.293,70</b>

Konto-Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Wirtschaftsplanansatz 2022 €	Ergebnis Jahresabschluss 2021 €
<b>B Ausgaben/Aufwand</b>					
0135	1	EDV-Software	0,00	0,00	0,00
0210	2	Eigene Grundstücke	0,00	0,00	0,00
0300	3	Bauten auf eigenen Grundstücken Wohnbauten und Außenanlagen	0,00	0,00	0,00
0520	4	Fahrzeuge	0,00	0,00	0,00
0690	5	sonstige BGA	2.000,00	2.000,00	0,00
3151	6	Kredittilgung Kreditmarkt	0,00	4.000,00	4.216,92
3170	7	Sondertilgung für Umschuldungen	0,00	0,00	0,00
3401	8	Kredittilgung an Gemeinde	0,00	0,00	0,00
1716	9	Zuführung an Festgeldkonto	63.500,00	58.000,00	61.076,78
<b>Summe Ausgaben:</b>			<b>65.500,00</b>	<b>64.000,00</b>	<b>65.293,70</b>
<b>Summe Einnahmen:</b>			<b>65.500,00</b>	<b>64.000,00</b>	<b>65.293,70</b>
<b>Überschuss / Zuschuss (-)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 1.5 FINANZPLAN

A Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplans  
- Alle Beträge in € -

Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026
	<b>Deckungsmittel (Mittelherkunft)</b>					
1	Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0
2	Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
3	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
5	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	64.000	65.500	65.500	65.500	65.500
6	vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse	0	0	0	0	0
7	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos. C der Passivseite "Empfangene Ertragszuschüsse"	0	0	0	0	0
8	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	0
9	Kredite					
	a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0
	b) von Dritten	0	0	0	0	0
10	Entnahme Festgeldkonto	0	0	0	0	0
11	<b>Deckungsmittel insgesamt</b>	<b>64.000</b>	<b>65.500</b>	<b>65.500</b>	<b>65.500</b>	<b>65.500</b>
	<b>Ausgaben (Mittelverwendung)</b>					
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte für Wohngebäude	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
2	Finanzanlagen	0	0	0	0	0
3	Tilgung von Krediten	4.000	0	0	0	0
4	Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
5	Zuführung an Festgeldkonto	58.000	63.500	63.500	63.500	63.500
6	<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>64.000</b>	<b>65.500</b>	<b>65.500</b>	<b>65.500</b>	<b>65.500</b>

B Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken  
- Alle Beträge in € -

Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Einnahmen</b>						
1	Zuweisungen zur Eigenkapitalaufstockung	0	0	0	0	0
2	Zuweisungen zum Verlustausgleich	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen					
4	Darlehen der Gemeinde	0	0	0	0	0
<b>Ausgaben</b>						
1	Gewinnabführungen	0	0	0	0	0
2	Konzessionsabgaben	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0	0	0	0	0
4	Eigenkapitalrückzahlung	0	0	0	0	0
5	Tilgung von Darlehen	0	0	0	0	0

## 1.6 INVESTITIONSPROGRAMM

Bezeichnung	2022 in T€	2023 in T€	2024 in T€	2025 in T€	2026 in T€	Gesamt- kosten in T€
EDV-Software	0	0	0	0	0	0
Eigene Grundstücke	0	0	0	0	0	0
Wohnbauten	0	0	0	0	0	0
sonstige BGA	2	2	2	2	2	10
Summen:	2	2	2	2	2	10

## 1.7 SCHULDENÜBERSICHT

lfd. Nr.	Gläubiger Kreditnummer Zinssatz - Ende Zinsbindung	Ursprungsbetrag €	Stand am 31.12.2022 €	Zinsen 2023 €	Tilgung 2023 €	Stand am 31.12.2023 €
1	Kasseler Sparkasse 6082148913	101.615,82	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summen:	101.615,82	0,00	0,00	0,00	0,00

Das Darlehen der Kasseler Sparkasse wurde im November 2022 vollständig zurückgezahlt.

## 1.8 STELLENÜBERSICHT

Stellenbezeichnung	Entgeltgruppe/ Stufe	Stellen 2023	Stellen 2022	Am 30.06.2022 tatsächlich besetzt
<b>Beschäftigte</b>				
Hausmeister	5	0	1	1
Summe		0	1	1

Der Hausmeister wurde zum 01.01.2023 in den Stellenplan der Gemeinde Niestetal umgesetzt.



## 1.9 AUFGABEN- UND PROJEKTPLAN FÜR DAS JAHR 2023

<b>Beschreibung</b>	<b>Ausführung geplant bis</b>
Prüfung Jahresabschluss 2020	31.01.2023
Aufstellung Jahresabschluss 2021	31.01.2023
<hr/>	
Bestellung Prüfer für Jahresabschluss 2021	28.02.2023
Bestellung Prüfer für Jahresabschluss 2022	28.02.2023
<hr/>	
Prüfung Jahresabschluss 2021	31.03.2023
Aufstellung Jahresabschluss 2022	31.03.2023
Ausschreibung und Vergabe neue Gasthermen	31.03.2023
<hr/>	
Nebenkostenabrechnung 2022	30.04.2023
Beginn Einbau neue Gasthermen	30.04.2023
<hr/>	
Prüfung Jahresabschluss 2022	30.05.2023
<hr/>	
Feststellung Jahresabschluss 2020	30.06.2023
Feststellung Jahresabschluss 2021	30.06.2023
Feststellung Jahresabschluss 2022	30.06.2023
Erhöhung der Mieten auf 6,80€ pro m <sup>2</sup>	30.06.2023
<hr/>	
Fertigstellung Einbau neue Gasthermen	30.09.2023
<hr/>	
Aufstellung Wirtschaftsplan 2023	30.11.2023

## **Grundlagen des Unternehmens**

Die NBV hat in Niestetal im Rahmen des Projektes "Service-Wohnen in Niestetal" insgesamt 33 Wohneinheiten erstellt:

- Objekt mit 21 Wohneinheiten in Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmman-Straße 10 (Baujahr 2002)
- Objekt mit 12 Wohneinheiten in Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Straße 15 (Baujahr 2003)

Der Erstbezug für das Bauvorhaben in Sanderhausen erfolgte zum 1. September 2002 und für das Objekt in Heiligenrode zum 1. Juni 2003

## **Geschäftsverlauf**

Aufgrund von drei Mieterwechseln und Instandhaltungsmaßnahmen standen im Geschäftsjahr 2021 in der Egon-Höhmman-Str. 10 in Niestetal-Sandershausen folgende Wohnungen leer:

Wohnung Nr. 7:                    01.02.2021 bis 30.11.2021

(Wohnung/Mietverträge wurden 5-mal zur Neuvermietung vorbereitet, jedes Mal kurz vor Abschluss erfolgte die Absage. Viermal wegen zu kleinem Schlafzimmer.)

Wohnung Nr. 8:                    01.06.2021 bis 31.08.2021

(Wohnung wurde einmal abgesagt)

Wohnung Nr. 18:                01.09.2021 bis 30.10.2021

In der Cornelius-Gellert-Str. 15 in Niestetal-Heiligenrode waren hingegen alle Wohnungen vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 vermietet.

## Ertragslage

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr 2021 ein leichter Rückgang um 2 TEUR auf 209 TEUR zu verzeichnen. Dies resultiert maßgeblich aus höheren Leerstandskosten im Vergleich zum Vorjahr.

Die Aufwendungen sind um 11 TEUR gestiegen, ursächlich dafür waren vor allem die Kosten für die Instandhaltung der elektrischen Türen und die in die Jahre gekommenen Heizthermen.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 7 TEUR.  
(Vorjahr: 20 TEUR Jahresüberschuss).

Der Gewinn in 2021 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.  
Aus den Rücklagen sollen Instandhaltungsmaßnahmen nach § 28 II.  
Berechnungsverordnung finanziert werden, die zur Erhaltung des  
bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch  
Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder  
sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

### Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt mit TEUR 2.892 rd. 97% der  
Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.885 rd. 97%).

<b>Aktiva</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anlagevermögen	2.230.391,11	2.286.339,11	Eigenkapital	2.891.709,91	2.884.986,93
Umlaufvermögen	739.132,25	684.429,71	Rückstellungen	19.619,76	14.501,07
			Verbindlichkeiten	57.581,69	70.668,82
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.969.523,36</b>	<b>2.970.768,82</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>2.968.911,36</b>	<b>2.970.156,82</b>
Eigenkapitalquote				97,4%	97,1%

Im Geschäftsjahr hat die NBV ein Darlehen der Kasseler Sparkasse in Anspruch  
genommen. Weitere Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

Die Gemeinde Niestetal hat als Sicherheit für die Aufnahme von Fremdmitteln eine  
Bürgschaft in Höhe von 1.993.395,78 EUR übernommen.  
Durch die weitgehende Rückzahlung der Kredite valutiert die Bürgschaft nur noch in  
Höhe von 53.298,95 EUR.

## 2.2 BILANZ 2021 - VORLÄUFIG -

Bilanz zum 31.12.2021

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft  
mbH**

**Niestetal**

**AKTIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.228.496,11		2.283.980,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.895,00</u>		<u>2.359,00</u>
		2.230.391,11	2.286.339,11
Summe Anlagevermögen		<u>2.230.392,11</u>	<u>2.286.340,11</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon gegen Gesellschafter EUR 7.417,50 (EUR 9.835,00)	7.417,50		9.835,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.225,00</u>		<u>2.937,75</u>
		11.642,50	12.772,75
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		727.489,75	671.601,84
Summe Umlaufvermögen		<u>739.132,25</u>	<u>684.374,59</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	55,12
		<u><u>2.969.524,36</u></u>	<u><u>2.970.769,82</u></u>

Bilanz zum 31.12.2021

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft  
mbH**

**Niestetal**

**PASSIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage		2.679.103,42	2.679.103,42
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		36.000,00	36.000,00
IV. Gewinnvortrag		144.883,51	124.614,37
V. Jahresüberschuss		6.722,98	20.269,14
Summe Eigenkapital		<u>2.891.709,91</u>	<u>2.884.986,93</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		19.619,76	14.501,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.298,95		57.515,87
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.248,64 (EUR 4.216,92)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 49.050,31 (EUR 53.298,95)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.282,74		10.079,95
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.282,74 (EUR 10.079,95)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	0,00		3.073,00
- davon aus Steuern EUR 0,00 (EUR 2.449,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 3.073,00)			
		<u>57.581,69</u>	<u>70.668,82</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		613,00	613,00
		<u><u>2.969.524,36</u></u>	<u><u>2.970.769,82</u></u>

## 2.3 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021 - VORLÄUFIG -

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft  
mbH**

**Niestetal**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		209.060,30	210.905,96
2. sonstige betriebliche Erträge		3.068,06	2.576,57
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		37.050,16	33.378,06
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	40.723,53		41.325,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	10.298,60		10.085,81
- davon für Altersversorgung EUR 882,00 (EUR 882,00)		<hr/>	<hr/>
		51.022,13	51.411,08
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen		65.293,70	64.838,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		44.150,68	35.697,15
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		416,88	448,39
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<hr/> <b>14.194,81</b>	<hr/> <b>27.709,85</b>
9. sonstige Steuern		7.471,83	7.440,71
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<hr/> <b>6.722,98</b> <hr/>	<hr/> <b>20.269,14</b> <hr/>

## 2.4 KAPITALFLUSSRECHNUNG 2021 - VORLÄUFIG -

Kapitalflussrechnung (indirekt) vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft  
mbH

Niestetal

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		6.722,98	20.269,14
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens		65.293,70	64.838,00
+ Zunahme der Rückstellungen		5.118,69	1.284,12-
+ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.417,50	6.460,63-
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.856,13	1.898,95
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.797,21	7.349,99-
- Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.449,00	1.076,18-
- Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		949,00	0,00
+ Zinsaufwendungen		416,88	448,39
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>68.918,41</b>	<b>84.338,00</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		0,00	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		950,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		9.346,70	0,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>8.396,70-</b>	<b>0,00</b>

## 2.5 ANLAGENSPIEGEL 2021 - VORLÄUFIG -

Anlagenpiegel zum 31.12.2021

### NBV - Nietetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

	Nietetaler						Buchwert 31.12.2020 EUR
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	295,12			294,12		1,00	1,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>295,12</b>			<b>294,12</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.542.191,30	8.557,69		1.322.252,88	64.041,69	2.228.496,11	2.283.980,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.793,94	13.465,21-		12.433,73	463,00	1.895,00	2.359,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>3.569.985,24</b>	<b>8.557,69</b> <b>13.465,21-</b>		<b>1.334.686,61</b>	<b>64.504,69</b>	<b>2.230.391,11</b>	<b>2.286.339,11</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.570.280,36</b>	<b>8.557,69</b> <b>13.465,21-</b>		<b>1.334.980,73</b>	<b>64.504,69</b>	<b>2.230.392,11</b>	<b>2.286.340,11</b>