



---

Niestetaler Bau- und Verwaltungsges.mmbH

## **Wirtschaftsplan**

**2024**

**Anlage zum Haushaltsplan 2024 der Gemeinde Niestetal  
nach § 1 Absatz 5 Nr. 10 der Gemeindehaushaltsverordnung  
(GemHVO)**

## INHALT

<b>Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH .....</b>	<b>3</b>	
1.01	Beschluss über den Wirtschaftsplan .....	4
1.02	Vorbericht .....	5
1.03	Erfolgsplan .....	7
1.04	Vermögensplan .....	11
1.05	Finanzplan .....	12
1.06	Investitionsprogramm .....	14
1.07	Schuldenübersicht .....	15
1.08	Finanzanlagenübersicht .....	16
1.09	Stellenübersicht .....	17
1.10	Aufgaben- und Projektplan für das Jahr 2024 .....	18
2.01	Lagebericht 2022 .....	19
2.02	Bilanz 2022 .....	24
2.03	Gewinn- und Verlustrechnung 2022 .....	27
2.04	Kapitalflussrechnung 2022 .....	28
2.05	Anlagenspiegel 2022 .....	30

## 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 barrierefreiem 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: Gemeinde Niestetal, Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1 34266 Niestetal</p>
Geschäftsführung	<p>Janina Nowak ab November 2021 Ganja Jaeger ab Februar 2022</p>

---

## 1.01 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 27. November 2023 folgenden Beschluss gefasst:

1.) Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wird

im Erfolgsplan

in den Erträgen auf	281.900,00 €
in den Aufwendungen auf	212.700,00 €

im Vermögensplan

in den Einnahmen auf	65.000,00 €
in den Ausgaben auf	65.000,00 €

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 27. November 2023 beschlossene Stellenübersicht.

Niestetal, den 28. November 2023

Janina Nowak  
Geschäftsführerin

Ganja Jaeger  
Geschäftsführer

---

## 1.02 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 2024 aufzustellen, wurden die Ansätze der letzten beiden Jahre berücksichtigt.

### **Der Erfolgsplan**

Die Aufstellung der voraussichtlichen Erträge des laufenden Wirtschaftsjahres in Höhe von 281.900,00 €, sowie die Herkunft der laufenden Aufwendungen in Höhe von 212.700,00 € werden hier dargestellt. Die Ergebnisse der Jahre 2021 und 2022 sowie die Entwicklung des Jahres 2023 werden als Faktor in die Planung mit einbezogen.

Es wird im Wirtschaftsjahr ein voraussichtlicher Gewinn von 69.200,00 € erwartet.

Der zu erwartende Gewinn basiert im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

1. Durch eine im Jahr 2023 erfolgte Mieterhöhung auf 6,80 € je m<sup>2</sup> in beiden Mietobjekten wurden die Mieterträge insgesamt um ca. 25.000 € gesteigert.
2. Durch die Erneuerung sämtlicher Gasthermen in beiden Wohnhäusern werden keine Reparaturkosten für Gasthermen im Planungszeitraum mehr anfallen. Dies wirkt sich mit ca. 20.000 € kostensenkend aus.
3. Durch gestiegene Zinsen können Kapitalerträge von ca. 8.500 € netto erzielt werden.

---

## Der Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt in Einnahmen und Ausgaben mit 65.000,00 € ausgeglichen ab.

Die Gesellschaft hat zum 30.09.2023 keine Verbindlichkeiten mehr bei Kreditinstituten. Ein Teil, der liquiden Mittel in Höhe von 312.151,65 € wurde an die Gemeinde Niestetal zum 30.09.2023 als Darlehen zu einem Zinssatz von 3,80 % verliehen.

Insgesamt hatte die Gesellschaft zum 30.09.2023 damit noch einen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von:

DE39 5205 0353 0002 1151 97	332.463,60 Euro
DE39 5205 0353 0211 0025 54	84.337,20 Euro
DE39 5205 0353 1060 0795 20	4.096,37 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>420.897,17 Euro</b>

Gleichzeitig bestehen zum Stichtag 30.09.2023 offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 123.036,34 €.

## Die Finanzplanung

In der Finanzplanung werden die voraussichtlichen Ausgaben (Mittelverwendung) und die Deckungsmittel (Mittelherkunft) bis zum Jahr 2027 ausgewiesen. Sie enthält, ebenfalls bis zum Jahr 2027, 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 2027 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.

## Die Finanzanlagenübersicht

Die Finanzanlagenübersicht gibt einen Überblick über die gewährten Darlehen zu Beginn und am Ende des Wirtschaftsjahres, sowie über die Zins- und Tilgungsleistungen im Wirtschaftsjahr.

## 1.03 ERFOLGSPLAN

Konto Nr.	Nr. in GuV Rechnung	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2024 €	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Ergebnis Jahresabschluss 2022 €
		<b>A Einnahmen/Ertrag</b>			
		<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>			
4000		Umsatzerlöse	0,00	0,00	0,00
4105		Mieteinnahmen V&V § 4 Nr. 12 UStG	194.900,00	169.600,00	167.532,63
4106		NK u. HK Vorauszahlungen	71.900,00	61.400,00	48.392,91
4107		Miete Stellplätze C.-G.-Str.	200,00	0,00	180,00
		<b>aus Verrechnung mit Gemeinde</b>			
4009		Erlöse regelmäßig Gemeinde (Hausverwaltung)	0,00	0,00	0,00
4185		Erlöse Kleinunternehmer § 19 UStG	0,00	0,00	6.471,50
4832		Sonstige betriebl. Erträge von verbundenen Unternehmen	3.500,00	0,00	0,00
		Summe:	270.500,00	231.000,00	222.577,04
		<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>			
		Summe:	0,00	0,00	0,00
		<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>			
		Summe:	0,00	0,00	0,00
		<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
4830		Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00
4849		Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	0,00	0,00	0,00
4855		Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	0,00	0,00	0,00
4960		Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
4970		Versicherungsentschädigungen	0,00	0,00	0,00
4972		Erstattungen AufwendungsausgleichsG	0,00	0,00	0,00
		Summe:	0,00	0,00	0,00
		<b>9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen</b>			
		<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen</b>			
		<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			
7119		Sonstige Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	11.400,00		0,00
7100		Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.100,00	0,00
		Summe:	11.400,00	13.100,00	0,00

Konto Nr.	in GuV Rechnung	Bezeichnung	planansatz 2024 €	planansatz 2023 €	Jahresabschluss 2022 €
	<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):	281.900,00	244.100,00	222.577,04
		Summe Erträge für außerordentliches Ergebnis (Nr. 15 - 17):	0,00	0,00	0,00
		<b>Summe Erträge gesamt (Nr. 1 - 17):</b>	<b>281.900,00</b>	<b>244.100,00</b>	<b>222.577,04</b>
	<b>B</b>	<b>Ausgaben/Aufwand</b>			
	<b>5.</b>	<b>Materialaufwand</b>			
	<b>a)</b>	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
4103		Betriebskostenabrechnung E.-H.-Str. 10			
4108		Betriebskostenabrechnung C.-G.-Str. 15			
5200		Kosten Schornsteinfeger	2.200,00	2.200,00	1.292,08
5205		Kosten Aufzug	6.200,00	4.300,00	3.647,82
5210		Kosten Frischwasser	4.800,00	4.800,00	4.414,29
5211		Kosten Kanalbenutzung	3.100,00	3.100,00	2.894,40
5213		Kosten Niederschlagswasser	600,00	620,00	543,16
5255		Kosten Müllabfuhr	4.400,00	4.400,00	4.378,56
5260		Kosten Hausreinigung	8.600,00	7.800,00	7.948,08
5269		Kosten Hausmeister	14.500,00	14.500,00	0,00
5270		Kosten Allg. Strom	4.500,00	4.500,00	3.157,00
5280		Kosten Vers. Feuer/Wasser/Sturm	4.000,00	4.000,00	3.519,03
5285		Kosten Rauchmelder	300,00	250,00	235,20
5286		Kosten Wartung Gastherme	9.900,00	3.300,00	3.034,50
5290		Heizkosten Gemeinschaftsräume	300,00	450,00	133,83
5299		Kosten nicht umlagefähig (z.B. Altverträge, Leerstand)	1.100,00	980,00	1.092,03
5730		Erhaltene Skonti	0,00	0,00	0,00
5736		Erhaltene Skonti 19 % Vorsteuer	0,00	0,00	0,00
5900		Fremdleistungen	0,00	0,00	0,00
5901		Betriebliche Kosten E.-H.-Str.	0,00	0,00	0,00
5902		Betriebliche Kosten C.-G.-Str.	0,00	0,00	0,00
5909		Sonstige Kosten (n. umlagef.)	15.000,00	15.000,00	0,00
		Summe:	<b>79.500,00</b>	<b>70.200,00</b>	<b>36.289,98</b>
	<b>6.</b>	<b>Personalaufwand</b>			
6020		Gehälter	0,00	0,00	40.423,50
6070		Krankengeldzuschüsse	0,00	0,00	0,00
6027		Fremdgeschäftsführer	7.200,00	7.200,00	0,00
6080		vermögenswirksame Leistungen	0,00	0,00	79,80
6110		gesetzliche soziale Aufwendungen	0,00	0,00	8.711,99
6120		Beiträge zur Berufsgenossenschaft	0,00	0,00	0,00
6130		Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-frei	0,00	0,00	71,40
6140		Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	720,00
6147		Pauschale Lohnsteuer für Versicherung	0,00	0,00	162,00
6165		Sonstige Personalkosten			
		Summe:	<b>7.200,00</b>	<b>7.200,00</b>	<b>50.168,69</b>

Konto Nr.	Nr. in GuV Rechnung	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2024 €	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Ergebnis Jahresabschluss 2022 €
		<b>7. Abschreibungen</b>			
		<b>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 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	64.000,00	64.500,00	63.595,00
6260		Sofortabschreibungen GWG	1.000,00	1.000,00	1.297,15
		Summe a):	<b>65.000,00</b>	<b>65.500,00</b>	<b>64.892,15</b>
		<b>b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten 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>65.000,00</b>	<b>65.500,00</b>	<b>64.892,15</b>
		<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 €</b>			
6325		Gas, Strom, Wasser	0,00	0,00	0,00
6400		Versicherungen	1.500,00	1.500,00	815,89
6420		Beiträge	500,00	400,00	492,44
6430		Sonstige Abgaben	0,00		0,00
6450		Reparaturen und Instandhaltung von Bauten	4.000,00	4.000,00	2.629,78
6460		Reparaturen und Instandhaltung von Anlagen/Masch.	0,00	0,00	0,00
6470		Reparaturen und Instandhaltung BGA	0,00	0,00	0,00
6485		Reparaturen und Instandhaltung andere Anlagen	0,00	0,00	0,00
6490		sonstige Reparaturen und Instandhaltung	15.000,00	262.500,00	20.542,38
6495		Wartungskosten für Hard- und Software	500,00	400,00	493,41
6520		Kfz.-Versicherung	600,00	0,00	504,97
6530		Laufende Kfz.-Betriebskosten	800,00	0,00	782,60
6540		Kfz.-Reparaturen	0,00	0,00	0,00
6560		Mietleasing Kfz	2.100,00	0,00	2.054,04
6570		Sonstige Kfz-Kosten	0,00	0,00	26,18
6805		Telefon	0,00	0,00	58,08
6810		Bürobedarf	0,00	0,00	0,00
6825		Rechts- und Beratungskosten	800,00	500,00	840,69
6827		Abschluß- und Prüfungskosten	8.000,00	8.000,00	7.649,33
6830		Buchführungskosten	3.800,00	3.800,00	3.553,99
6831		Lohnbuchhaltung	0,00	0,00	208,90
6932		Personal-, Verwaltungs- und Sachkostenerstattung	9.900,00	34.400,00	0,00
6845		Werkzeuge und Kleingeräte	500,00	300,00	912,50
6850		Sonstiger Betriebsbedarf	500,00	200,00	333,08
6853		Mahngebühren, Säumniszuschläge	0,00	0,00	0,00
6855		Nebenkosten des Geldverkehrs	1.000,00	900,00	929,55
		Summe:	<b>49.500,00</b>	<b>316.900,00</b>	<b>42.827,81</b>

Konto Nr.	Nr. in GuV Rech- nung	Bezeichnung	Wirtschafts- planansatz 2024 €	Wirtschafts- planansatz 2023 €	Ergebnis Jahresab- schluss 2022 €
		<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	0,00	384,60
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	0,00	384,60
		<b>16. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>			
		<b>18. außerordentliche Aufwendungen</b>			
		<b>20. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			
7630		Kapitalertragssteuer 25 %	2.900,00	3.300,00	0,00
7633		Sollzuschlag auf Kapitalertragssteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
		Summe:	2.900,00	3.300,00	0,00
		<b>21. sonstige Steuern</b>			
7650		sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7680		Grundsteuer	8.600,00	7.400,00	8.518,83
7685		Kfz.-Steuern	0,00	0,00	82,00
		Summe:	8.600,00	7.400,00	8.600,83
		Summe Aufwendungen aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (Nr. 1 - 13):	201.200,00	459.800,00	194.563,23
		Summe Aufwendungen für außerordentliches Ergebnis (Nr. 15 - 18):	0,00	0,00	0,00
		<b>Summe Aufwendungen gesamt (Nr. 1 - 21):</b>	<b>212.700,00</b>	<b>470.500,00</b>	<b>203.164,06</b>
		<b>C Ergebnisse</b>			
		14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Nr. 1 - 13)	80.700,00	-215.700,00	28.013,81
		19. außerordentliches Ergebnis (Nr. 15 - 18)	0,00	0,00	0,00
		<b>22. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)</b>	<b>69.200,00</b>	<b>-226.400,00</b>	<b>19.412,98</b>

## 1.04 VERMÖGENSPLAN

Konto-Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2024 €	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Ergebnis Jahresabschluss 2022 €
<b>A Einnahmen/Ertrag</b>					
6200	1	Abschreibung immaterielle Verm.G.	0,00	0,00	0,00
6220	2	Abschreibungen auf Sachanlagen	64.000,00	64.500,00	63.595,00
6260	3	Sofortabschreibungen GWG	1.000,00	1.000,00	1.297,15
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>65.000,00</b>	<b>65.500,00</b>	<b>64.892,15</b>

Konto-Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsplanansatz 2024 €	Wirtschaftsplanansatz 2023 €	Ergebnis Jahresabschluss 2022 €
<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	0,00	0,00
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	63.000,00	63.500,00	64.892,15
<b>Summe Ausgaben:</b>			<b>65.000,00</b>	<b>65.500,00</b>	<b>64.892,15</b>
<b>Summe Einnahmen:</b>			<b>65.000,00</b>	<b>65.500,00</b>	<b>64.892,15</b>
<b>Überschuss / Zuschuss (-)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 1.05 FINANZPLAN

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

Nr.	Bezeichnung	2023	2024	2025	2026	2027
	<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)	65.500	65.000	65.000	65.000	65.000
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>65.500</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</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	0	0	0	0	0
4	Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
5	Zuführung an Festgeldkonto	63.500	63.000	63.000	63.000	63.000
6	<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>65.500</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>

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

Nr.	Bezeichnung	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Einnahmen</b>						
1	Zuweisungen zur Eigenkapitalaufstockung	0	0	0	0	0
2	Zuweisungen zum Verlustausgleich	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0	11.300	10.500	9.700	8.900
4	Tilgung von Darlehen	0	20.600	21.400	22.200	23.000
<b>Ausgaben</b>						
1	Gewinnabführungen	0	0	0	0	0
2	Konzessionsabgaben	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0	46.600	46.600	46.600	46.600
4	Eigenkapitalrückzahlung	0	0	0	0	0
5	Tilgung von Darlehen	0	0	0	0	0

Die Einnahmen bilden Zinsen und Tilgung des von der NBV an die Gemeinde gegebenen Darlehens ab.

Die Ausgaben beinhalten die Kostenverrechnung für Hausverwaltung und Hausmeisterdienste durch die Gemeinde sowie die Erstattung der Kosten der Geschäftsführer, die in der Gemeinde angestellt sind.

## 1.06 INVESTITIONSPROGRAMM

Bezeichnung	2023 in T€	2024 in T€	2025 in T€	2026 in T€	2027 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



## 1.08 FINANZANLAGENÜBERSICHT

lfd. Nr.	Schuldner Kreditnummer Zinssatz - Ende Zinsbindung	Ursprungs- betrag €	Stand am 31.12.2023 €	Zinsen 2024 €	Tilgung 2024 €	Stand am 31.12.2024 €
1	Gemeinde Niestetal Zinssatz 3,8% Zinsbindung bis 30.12.2035	312.151,65	307.118,98	11.379,10	20.613,34	286.505,64
	Summen:	312.151,65	307.118,98	11.379,10	20.613,34	286.505,64

Die NBV hat der Gemeinde Niestetal zum 30.09.2023 ein Darlehen über 312.151,65 Euro gewährt.

## 1.09 STELLENÜBERSICHT

Stellenbezeichnung	Entgeltgruppe/ Stufe	Stellen 2024	Stellen 2023	Am 30.06.2023 tatsächlich besetzt
<b>Beschäftigte</b>				
Hausmeister	6	0	0	1
Summe		0	0	1

Der Hausmeister sollte zum 01.01.2023 in die Gemeinde überführt werden und war dort auch im Stellenplan der Gemeinde Niestetal vorgesehen. Aufgrund diverser vertraglicher und organisatorischer Gründe hat sich dies nun auf den 01.01.2024 verschoben.

---

## 1.10 AUFGABEN- UND PROJEKTPLAN FÜR DAS JAHR 2024

<b>Beschreibung</b>	<b>Ausführung geplant bis</b>
Aufstellung Jahresabschluss 2023	31.03.2024
Prüfung Jahresabschluss 2023	30.06.2024
Nebenkostenabrechnung 2023	30.06.2024
Feststellung Jahresabschluss 2023	30.06.2023
Aufstellung Wirtschaftsplan 2025	30.11.2024



**Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr 2022**

der

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

**A. Grundlagen des Unternehmens**

Die Firma NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend als NBV bezeichnet) wurde am 17.08.2000 beim Amtsgericht Kassel im Handelsregister in der Abteilung B unter der Nummer 7358 eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Niestetal, Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1, 34266 Niestetal mit einer Stammeinlage von 25.000,00 EUR.

Gemäß § 125 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vertritt der Gemeindevorstand die Gemeinde als Gesellschafterin. Mitglieder des Gemeindevorstands waren im Geschäftsjahr:

- Herr Marcel Brückmann (Bürgermeister)
- Herr Bernhard Steinbach (Erster Beigeordneter)
- Herr Walter Dedecke bis 10.07.2022
- Herr Udo Ebner ab 29.09.2022
- Herr Dr. Jürgen Drewitz
- Herr Hans-Joachim Pelz
- Frau Martina Brinkmann
- Herr Jens Horstmann
- Frau Silvia Nolte
- Herr Reinhard Roth
- Frau Angela Rupprecht
- Herr Wilhelm Schmidt

Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Bereitstellung sowie die Verwaltung von Wohnraum und Räumen der allgemeinen Daseinsfürsorge in Niestetal.

---

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-Höhmnn-Straße 10 (Baujahr 2002)
- Objekt mit 12 Wohneinheiten in Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Straße 15 (Baujahr 2003)

Der Erstbezug in dem Objekt Egon-Höhmnn-Straße 10 in Sandershausen erfolgte zum 01.09.2002 und in dem Objekt Cornelius-Gellert-Straße 15 in Heiligenrode zum 01.06.2003.

Die Wohnungen wurden hauptsächlich für die Mitbürgerinnen und Mitbürger der Gemeinde Niestetal errichtet, die einen Bedarf an barrierefreien Wohnraum benötigen.

Staatliche Wohnungsbaufördermittel wurden keine in Anspruch genommen, so dass auch keine Wohnungsbindung besteht.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben kaum Bedeutung für den Vermietungsmarkt der NBV.

Der demografische Wandel in Deutschland wirkt sich günstig auf unser Geschäftskonzept aus. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnraum ist ungeschmälert groß.

### **2. Geschäftsverlauf**

Aufgrund von zwei Mieterwechseln standen im Geschäftsjahr 2022 folgende Wohnungen leer:

#### Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmnn-Str. 10

Wohnung Nr. 03    01.12.2022 bis 31.12.2022

#### Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Str. 15

Wohnung Nr. 12    01.10.2022 bis 31.12.2022

Alle anderen Wohnungen waren vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 vermietet.

### 3. Ertragslage

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr 2022 eine Steigerung um TEUR 14 auf TEUR 223 zu verzeichnen. Diese Steigerung resultiert aus den nachfolgenden Veränderungen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Mieteinnahmen V&V § 4 Nr. 12 UStG	167.532,63	161.790,36
NK u. HK Vorauszahlungen	48.392,91	39.672,44
Miete Stellplätze C.-G.-Str.	180,00	180,00
Erlöse Kleinunternehmer § 19 (1) UStG	6.471,50	7.417,50
	<hr/>	
Umsatzerlöse	<u>222.577,04</u>	<u>209.060,30</u>

Die Mieteinnahmen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 168 erhöht. Bei einer Vollvermietung aller Wohnungen ergäben sich Mieterträge (Kaltmiete) in Höhe von TEUR 169 p.a.

Die Erlöse Kleinunternehmer resultieren aus Tätigkeiten, die der Hausmeister für die Gemeinde Niestetal erbringt und waren im Jahr 2022 leicht rückläufig um TEUR 1 auf TEUR 6.

Im Wesentlichen fallen Aufwendungen für die Instandhaltungen der Bauten, den elektrischen Türen, den in die Jahre gekommenen Heizthermen sowie umfangreiche Abschluss- und Prüfungskosten an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um TEUR 2 auf TEUR 43 vermindert. Dies ist hauptsächlich auf niedrigere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 3 zurückzuführen.

Der Zinsaufwand liegt bei TEUR 1. Ursächlich hierfür ist ein Darlehen gegenüber der Kasseler Sparkasse, welches am 09.11.2022 vollständig getilgt wurde.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 6 Jahresüberschuss).

Der Gewinn in 2022 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

#### 4. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt mit TEUR 2.911 rd. 99% der Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.891 rd. 97%).

Im Geschäftsjahr hat die NBV im November ein bestehendes Darlehen mit einer Restschuld über rund TEUR 50 vollständig an die Kasseler Sparkasse zurückgezahlt.

Von dem ausgewiesenen Liquiditätsbestand zum 31.12.2022 in Höhe von TEUR 770 sind TEUR 650 als Festgeld bei der Kasseler Sparkasse angelegt. Die Laufzeit dafür beträgt 6 Monate vom 30. November 2022 bis 30. Mai 2023. Der vereinbarte Zinssatz beläuft sich auf 2,03% p.a.

#### 5. Vermögenslage

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 74% (im Vorjahr 75%).

Die Liquidität des Unternehmens war zu jeder Zeit gesichert.

#### 6. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

*Finanzielle Leistungsindikatoren:*

Im Geschäftsjahr wurden keinen nennenswerten Investitionen getätigt.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt gemäß Kapitalflussrechnung TEUR 97 (im Vorjahr TEUR 69).

*Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:*

Von unseren Mietern erhalten wir positive Rückmeldungen zu unseren Wohneinheiten.

Die Gesellschaft hat einen Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt. Der Arbeitsplatz bedarf keiner Spezialisierung.

#### C. Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine wichtigen Vorgänge ereignet, welche Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Geschäftsjahres hatten oder haben könnten.

## **D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **1. Risikomanagementziele und –methoden, Risikobericht**

Risikobegrenzung ist nach den Erfahrungen mit den Unwägbarkeiten auf den Immobilienmärkten der vergangenen Jahre höchstes Gebot.

Das Leerstandsrisiko wird insgesamt als gering eingestuft, jedoch ist aufgrund der Altersstruktur in den beiden Servicewohnhäusern künftig häufiger mit Mieterwechseln zu rechnen.

In der Vergangenheit wurden notwendige Instandhaltungen vorgenommen. Für die künftige planmäßige Instandhaltung der beiden Servicehäuser wird ein Betrag von TEUR 25 p. a. veranschlagt. Dieser ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche (qm) multipliziert mit der derzeit gültigen Instandhaltungskostenpauschale (für 2023 = 10,61€) nach § 28 II. Berechnungsverordnung, die für derartige Gebäude als Durchschnittswert veranschlagt wird. Nach Beurteilung der Geschäftsführung kann die planmäßige Instandhaltung auch weiterhin aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden.

Mögliche Elementarrisiken an den Gebäuden haben wir durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Bonitätsrisiken wird vorgebeugt, indem bei Neuvermietungen Auskünfte über die Mieter eingeholt und Einkommensnachweise angefordert werden. Ausfallrisiken begegnen wir durch regelmäßige Überwachung der Zahlungseingänge.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ein bestandsgefährdendes Risiko für die NBV in den kommenden 12 Monaten ist derzeit nicht erkennbar.

### **2. Prognosebericht**

Eines der primären Ziele der Geschäftsführung im Geschäftsjahr ist die dauerhafte Vermietung aller Wohnungen. Darüber hinaus sollen die Service-Dienstleistungen in der bewährten Form angeboten werden, damit die Mieter auch weiterhin gern in den Wohnungen leben.

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung gehen wir von einem geringen Leerstandsrisiko und stabilen Mietpreisen aus. Unsere Mietforderungen werden voraussichtlich auch zukünftig planbar sein.

Für 2023 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rd. 226 TEUR. Der Verlust entsteht in erster Linie durch die geplante Erneuerung der 35 Heizungsanlagen in der Egon-Höhm-Str. 10 und der Cornelius-Gellert-Str. 15.

Für das Jahr 2023 ist ab Mitte des Jahres eine Mieterhöhung in beiden Häusern in Höhe von 15% geplant. Die Kaltmiete beträgt dann 6,80€/m<sup>2</sup>, statt bisher 5,88 €/m<sup>2</sup>. Durch diese Maßnahme steigen die jährlichen Umsatzerlöse um TEUR 25.

### 3. Chancenbericht

Aufgrund der Interessenlage und auch dem bisher in dem Marktbereich Service-Wohnungen in Niestetal angebotenen Wohnraum ist die erreichbare Marktstellung als herausgehoben zu bewerten.

Als hundertprozentige Tochter der Gemeinde Niestetal genießt die NBV einen guten Ruf als Vermieter und Anbieter von Serviceleistungen, so dass dies die Chance für eine Vollvermietung bietet.

Niestetal, 18.07.2023

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



Janina Nowak  
Geschäftsführerin



Ganja Jaeger  
Geschäftsführer

## 2.02 BILANZ 2022

### AKTIVA

	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 sol- chen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.165.364,11	2.228.496,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.432,00	1.895,00
	<u>2.166.796,11</u>	<u>2.230.391,11</u>
Summe Anlagevermögen	2.166.797,11	2.230.392,11
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegen- stände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	2.073,50	7.417,50
2. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	4.225,00
	<u>2.073,50</u>	<u>11.642,50</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks	769.922,61	727.489,75
Summe Umlaufvermögen	<u>771.996,11</u>	<u>739.132,25</u>
	<u><u>2.938.793,22</u></u>	<u><u>2.969.524,36</u></u>

## PASSIVA

	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	151.056,49	144.883,51
V. Jahresüberschuss	19.412,98	6.172,98
Summe Eigenkapital	<u>2.910.572,89</u>	<u>2.891.159,91</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	20.993,36	20.169,76
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	0,00	53.298,95
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	6.603,97	4.282,74
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>623,00</u>	<u>0,00</u>
	7.226,97	57.581,69
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	613,00
	<u><u>2.938.793,22</u></u>	<u><u>2.969.524,36</u></u>

## 2.03 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	222.577,04	209.060,30
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	3.068,06
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	36.289,98	37.050,16
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	40.503,30	40.723,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 882,00 (EUR 882,00)	9.665,39	10.298,60
	<u>50.168,69</u>	<u>51.022,13</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	64.892,15	65.293,70
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	42.827,81	44.700,68
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	384,60	416,88
	<u>28.013,81</u>	<u>13.644,81</u>
8. Ergebnis nach Steuern		
9. sonstige Steuern	8.600,83	7.471,83
10. Jahresüberschuss	<u>19.412,98</u>	<u>6.172,98</u>

## 2.04 KAPITALFLUSSRECHNUNG 2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		19.412,98	6.172,98
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens		64.892,15	65.293,70
+ Zunahme der Rückstellungen		823,60	5.668,69
+ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.967,00	2.417,50
+ Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.225,00	1.856,13-
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.321,23	5.797,21-
- Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		613,00	2.449,00
- Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0,00	949,00
+ Zinsaufwendungen		384,60	416,88
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>97.413,56</b>	<b>68.918,41</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,00	950,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		1.297,15	9.346,70
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>1.297,15-</b>	<b>8.396,70-</b>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten		53.298,95	4.216,92
- Gezahlte Zinsen		384,60	416,88
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<u>53.683,55-</u>	<u>4.633,80-</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)		<u>42.432,86</u>	<u>55.887,91</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		<u>727.489,75</u>	<u>671.601,84</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<u><u>769.922,61</u></u>	<u><u>727.489,75</u></u>
<b>+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>			
1800 KSK 211 5197 (Geschäftskonto)	259.661,90		241.541,16
1801 KSK 21100 2554 (Mieterkonto)	268.731,48		230.964,31
1810 Geldmarktkonto 1	<u>199.096,37</u>		<u>199.096,37</u>
		<u>727.489,75</u>	<u>671.601,84</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<u><u>769.922,61</u></u>	<u><u>727.489,75</u></u>

## 2.05 ANLAGENSPIEGEL 2022

### NBV - Niesteiner Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

#### Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2022		Zugänge		Abgänge		Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2022		kumulierte Abschreibung 01.01.2022		kumulierte Abschreibung 31.12.2022		Buchwert 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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						295,12	294,12			294,12		1,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>295,12</b>						<b>295,12</b>	<b>294,12</b>			<b>294,12</b>		<b>1,00</b>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.550.748,99						3.550.748,99	1.322.252,88	63.132,00		1.385.384,88		2.165.364,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.328,73		1.297,15	1.297,15		14.328,73	12.433,73	1.760,15	1.760,15	1.297,15	12.896,73		1.432,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>3.565.077,72</b>		<b>1.297,15</b>	<b>1.297,15</b>		<b>3.565.077,72</b>	<b>1.334.686,61</b>	<b>64.892,15</b>	<b>64.892,15</b>	<b>1.297,15</b>	<b>1.398.281,61</b>		<b>2.166.796,11</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.565.372,84</b>		<b>1.297,15</b>	<b>1.297,15</b>		<b>3.565.372,84</b>	<b>1.334.980,73</b>	<b>64.892,15</b>	<b>64.892,15</b>	<b>1.297,15</b>	<b>1.398.575,73</b>		<b>2.166.797,11</b>