

<b>Beteiligungsbericht 2021</b>	
<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>Beeskower Wohnungsbau - und Verwaltungsgesellschaft b.w.v.</b>
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Weststr. 17, ab 01.07.2021 Berliner Str. 30, 15848 Beeskow
<b>Datum der Unternehmensgründung</b>	29.05.1991
<b>Stammkapital</b>	26.000,- Euro
<b>Öffentlicher Zweck</b>	sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung
<b>Tätigkeit</b>	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Gewerberäumen Verwaltung für Dritte, Aufgaben im Bereich des Städtebaus und der Infrastruktur
<b>Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen</b>	100 % Stadt Beeskow
<b>Beteiligungsverhältnisse des Unternehmens</b>	keine
<b>Organe der Gesellschaft</b>	Herr S. Schulze, Frau K. Bartelt  Aufsichtsrat 2021 - Frau Dr. Niederstraßer, Herr Birmack, Frau Jurisch, Herr Rudolph, Herr Gierke, Herr Pachtner, Herr Scholz, Herr Wernicke Gesellschafter - Stadt Beeskow, vertreten durch den Bürgermeister Herr Steffen
<b>wesentliche Tätigkeit</b>	Verwaltung von 940 eigenen Mieteinheiten Verwaltung von 24 Gewerbeeinheiten 383 Stellplätze, 41 Garagen
<b>Leerstandsentwicklung</b>	Wohnung 2021 8,5 % (40 Wohnungen für rückbau geplant)      Wohnung 2020 6,2 %
<b>Mietentwicklung</b>	Mietanhebungen wurden nur nach Instandsetzungen und Modernisierungen und Rahmen von Neuvermietung durchgeführt
<b>Laufende Investitionen</b>	Instandhaltung und Modernisierung, Fertigstellung von 15 WE in Gartenstraße, 5 WE Gartenstraße Fertigstellung 2022
<b>Finanzierungsmaßnahmen</b>	Auszahlung Darlehen für Neubau Gartenstraße
<b>zukünftige Entwicklung</b>	Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich künftig auf das Kerngeschäft des Unternehmens, die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestandes ausrichten.  Die mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zukünftig zu erwartenden Reduzierung der Umsatzerlöse erfordert für die nächsten Jahre noch die Beibehaltung einer erhöhten Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten. Entsprechend der in der aktuellen Finanzplanung getroffenen Annahmen ist die Liquidität der Gesellschaft langfristig gesichert.  Bereits seit Oktober 2021 sind drastisch steigende Energiepreise zu verzeichnen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg weiter verstärken, könnte es zu Erlösausfällen bei den Mietzahlungen kommen.

<b>Analysedaten Beeskower Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH</b>				
<b>1. Vermögenslage (Angabe in Tsd.€)</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Aktiva</b>				
Langfristiges Vermögen	21.122,0	19.404,6	18.786,2	
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	828,0	798,7	1.699,3	
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>21.950,0</b>	<b>20.203,3</b>	<b>20.485,5</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristiges Kapital	21.195,8	19.195,4	19.287,1	
Mittel- und kurzfristiges Kapital	754,2	1.007,9	1.198,4	
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>21.950,0</b>	<b>20.203,3</b>	<b>20.485,5</b>	
<b>2. Finanzlage (Angaben in Tsd.€)</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Kapitalflussrechnung nach DRS 21</b>				
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>				
Jahresüberschuss	980,3	902,5	166,3	
Abschreibung auf AV	742,2	683,1	687,0	
Abschreibung auf Geldbeschaffung	2,8	2,8	2,8	
Zu-/Abnahmen Rückstellungen	-8,5	-19,0	-21,3	
zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	19,7	0,2	8,0	
Ab-/Zunahme der Vorräte, For- derungen sowie andere Aktiva	112,8	-23,9	31,0	
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen u. andere Passiva	-274,7	-178,3	202,1	
Gewinn/Verlust Abgang AV	0,2	0,0	2,0	
Zinsaufwendungen/Zinserträge	134	158,1	226,9	
Erträge aus Instandhaltungskostenzusch.	-4,5	-8,0	-18,0	
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.704,3</b>	<b>1.517,5</b>	<b>1.286,8</b>	
<b>Investitionstätigkeit</b>				
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-2.462,6	-1.304,30	-626,80	
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögens- gegenständen	-0,2	0,00	-2,00	
Abgang Anlagevermögen	0,0	0,00	10,50	
Erhaltene Zinsen	1,5	1,70	2,00	
<b>Cashflow aus Investitions- tätigkeit</b>	<b>-2.461,3</b>	<b>-1.302,6</b>	<b>-616,3</b>	
<b>Finanzierungstätigkeit</b>				
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-957,3	-994,2	-1.073,3	
sonstige Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	2.000,0	0,0	0,0	
Einzahlungen aus der Auszahlung außerplanm. Tilgung Kredit	0,0	0,0	-158,6	
Einzahlung aus Instandhaltungs- kostenzuschüsse	4,5	8,0	18,0	
gezahlte Zinsen	128,7	-153,0	-222,1	
<b>Cashflow aus Finanzierungs- tätigkeit</b>	<b>1.175,9</b>	<b>-1.139,2</b>	<b>-1.436,0</b>	
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds	161,7	-924,3	-765,5	
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>798,10</b>	<b>636,40</b>	<b>1.560,70</b>	
Chasflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.704,3	1.517,5	1.286,6	
Gezahlte Zinsen	-128,7	-153,0	-222,1	
Planmäßige Tilgung	-957,3	-994,2	-1.073,3	
Chasflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach gez. Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u>618,3</u>	<u>370,3</u>	<u>-8,8</u>	
<b>3. Ertragslage (Angaben in Tsd.€)</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Umsatzerlöse aus der Haus- bewirtschaftung	4.503,6	4.484,3	4.430,5	
Andere Umsatzerlöse	25,6	38,9	56,4	
Bestandsveränderungen	166,0	-19,9	22,4	
	4.695,2	4.503,3	4.509,3	
Betriebskosten und Grundsteuer	1.642,8	1.442,4	1.464,7	
Instandhaltungsaufwand	703,6	803,4	1.442,8	
Personalaufwand	274,4	326,4	349,7	
Abschreibungen	742,2	683,1	687,0	
Zinsaufwand	135,5	159,8	228,9	
Übrige Aufwendungen	217,9	187,4	171,9	
	3.716,4	3.602,5	4.345,0	
Geschäftsergebnis	978,8	900,8	164,3	
Zinsergebnis	1,5	1,7	2,0	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>980,3</b>	<b>902,5</b>	<b>166,3</b>	
<b>4. Personalbestand</b>				
Geschäftsführung	2,0	2,0	1,0	
kaufmännische Angestellte	4,0	5,0	5,0	
technische Angestellte	1,0	1,0	1,0	
	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Eigenkapitalquote in %	68,04	69,07	63,71	
Buchwert Gebäude AV/ m² Wohn- und Gewerbefläche €/m²	301,55	278,97	268,07	
Buchwert Grund u. Boden AV/ m² Grundstücksfläche €/m²	27,88	27,88	27,88	
Buchwert beb. Grund u. Boden, Gebäude des AV/ m² Wohn- u. Gewerbefläche €/m²	352,79	331,51	320,61	
Restschulden/ m² Wohn- u. Gewerbefläche €/m²	108,00	93,06	110,99	
Mietforderungen/ Umsätze aus Hausbewirt. Ohne Zuschüsse in %	0,60	1,13	1,40	
Bilanzvolumen-EK-Sopo-kurzfr. UV-flüssige Mittel/ Tilgungspotenzial	3,91	3,99	14,75	
Tilgungspotenzial/ planmäßige Tilgung	1,63	1,37	0,43	
EBITDA/ zinstragende Verbindlichkeiten in %	43,19	33,13	17,21	
EBITDA/ m² Wohn- und Gewerbefläche in €/m²	31,80	30,83	19,1	
<b>Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Beeskow</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Kapitalzuführungen und -entnahmen	0	0	0	
Gewinnentnahmen und Verlustausgleich	0	0	0	
sonstige Finanzbeziehungen (Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter)	0,0	20,0	40,0	