

Wirtschaftsplan 2023

**„DER RHEINBERGER“
Besitzgesellschaft mbH & Co. KG**

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Inhalt	Seite
Rechtliche Grundlagen	3
Gegenstand des Unternehmens	5
Stellenübersicht	10
Vermögensplan	11
Finanzplan	12
Anlagen	
Übersicht zum Erfolgsplan	13
Übersicht fortgeschriebene Erfolgsplanung bis 2026	14

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrags ist von der „DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG) ein Wirtschaftsplan zu erstellen. Die Elemente des Wirtschaftsplans sind:

- ▶ Erfolgsplan,
- ▶ Stellenübersicht,
- ▶ Vermögensplan und
- ▶ Finanzplan.

Erfolgsplan

Der Erfolgsplan entspricht der Gliederung gemäß § 275 Abs. 2 HGB zur Gewinn- und Verlustrechnung, ergänzt um Positionen des Formblatts 4 der EigAnVO Rheinland-Pfalz vom 5. Oktober 1999, in welcher der Aufbau der Gewinn- und Verlustrechnung für Eigenbetriebe beschrieben ist.

Stellenübersicht

Der Inhalt der Stellenübersicht ist in § 18 EigAnVO beschrieben und umfasst:

- ▶ erforderliche Stellen des Planjahrs
- ▶ im laufenden Jahr vorgesehene Stellen und
- ▶ am 30. Juni des laufenden Jahrs tatsächlich besetzte Stellen.

Vermögensplan

Der Vermögensplan hat gemäß § 17 EigAnVO Auskunft zu geben über Anlagenänderungen, Kreditwirtschaft und Verpflichtungsermächtigungen.

Es sind einerseits die vorhandenen und zu beschaffenden Deckungsmittel und andererseits die damit zu finanzierenden Vorhaben gegenüberzustellen.

Wirtschaftsplan für 2023 der „DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)

Finanzplan

Der Finanzplan schließlich soll gemäß § 19 EigAnVO darstellen:

- ▶ die Entwicklung der Ausgaben für Investitionen
- ▶ die dafür vorgesehenen Deckungsmittel,
- ▶ die Kreditwirtschaft sowie
- ▶ eine Übersicht der Einnahmen und Ausgaben mit Wirkung auf den Haushalt der Gemeinde.

Der Finanzplan umfasst das laufende Geschäftsjahr und die zwei folgenden Geschäftsjahre.

Gegenstand des Unternehmens

Die „DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG hat folgenden Geschäftszweck:

- ▶ Sanierung, Ausbau und Betrieb der ehemaligen Schuhfabrik Rheinberger

unter Beachtung des mit dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Pirmasens geschlossenen städtebaulichen Vertrags vom 22. Februar 2006.

Im Übrigen kann nach § 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages jede weitere Betätigung aufgenommen werden, die geeignet ist, den Zweck des Unternehmens zu fördern.

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Der Erfolgsplan enthält die voraussehbaren **Erträge** und **Aufwendungen** für das **Jahr 2023**. Der Erfolgsplan ist in Anlage 1 beigefügt.

Die **Erträge** des Jahres 2023 setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Plan 2023 Euro
Umsatzerlöse	
Mieterlöse inklusive Parkhausgebühren	850.620
Erlöse aus Nebenkosten	361.985
Insgesamt	1.212.605

- Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung bereits sanierter Flächen nach aktuell vermietetem Stand.

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Die **Aufwendungen** des **Jahres 2023** setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Plan 2023 Euro
Materialaufwand	534.000
Personalkosten	78.000
Abschreibungen	818.275
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.800
Zinsen	114.600
Steuer	33.000
Insgesamt	1.628.675

Der Materialaufwand des Jahres 2023 setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Plan 2023 Euro
Kaufmännische Verwaltung Bauhilfe Pirmasens	52.000
Betriebskosten	387.000
Instandhaltung / Gebäudeunterhalt	95.000
Insgesamt	534.000

- Mit Vermietung der sanierten Flächen wird der Geschäftsbesorger, die Bauhilfe Pirmasens für die kaufmännische Verwaltung 4,5% der Kaltmiete inklusive vereinnahmter umlegbarer Betriebskosten als fest vereinbarte Vergütung erhalten.
- Die Entgelte für die umzulegenden Betriebskosten sind mit den geschätzten bzw. den zu erwartenden Beträgen angesetzt.

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Die Abschreibungen des Jahres 2023 ergeben sich wie folgt:

Position	Plan 2023 Euro
Abschreibung Geschäfts- oder Firmenwert	215.489
Abschreibungen Kauf Gebäude nach § 7 (4) Nr. 2b EStG	1.364
Abschreibungen Grundinvestition nach § 7 (4) Nr. 1 EStG	330.000
AfA Modernisierungsaufwand Ausbauinvestition nach § 7 (4) Nr. 1 EStG	271.422
Insgesamt	818.275

- Die RBG hat den Gebäudekomplex für T€ 75 erworben. Auf das Gebäude entfallen T€ 55 incl. Grunderwerbsteuer und sonstigen Nebenkosten. Bei einer Abschreibung mit 2,5 % ergibt sich der ausgewiesene jährliche Abschreibungsbetrag.
- Die Grundinvestition in das Objekt Rheinberger wurde im Kalenderjahr 2010 abgeschlossen. Mit dieser Fertigstellung und den jeweils jährlich fertig gestellten Ausbauinvestitionen beginnt die Abschreibung über einen Gesamtzeitraum von 33 Jahren sowie von einer Gesamtinvestition von € 11,9 Mio.
- Die voraussichtlich bis Ende 2023 jährlich abgeschlossenen Ausbauten werden im jeweilig fertig gestellten Jahr nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG abgesetzt. Es handelt sich hierbei um investierte Beträge von insgesamt € 8,3 Mio. Nach deren Abschluss werden sie über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben.

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Jahr 2023 folgende Beträge:

Position	Plan 2023 Euro
Fibu und Jahresabschluss und Wirtschaftsprüfung	28.000
Rechts- und Beratungskosten	5.000
Rückstellung für Prozessrisiko	5.000
Telefon	4.800
sonstige	8.000
Insgesamt	50.800

Ab 2013 werden zwei Hausmeister im Wege der Personalkostengestellung beschäftigt. Herr Ralph Stegner und Herr Denis Clauer sind als geringfügig Beschäftigte eingestellt. Die Personalkosten insgesamt betragen jährlich T€ 78.000,00.

Die Zinsen beinhalten im wesentlichen Darlehen für den Ausbau der Immobilie sowie für die Refinanzierung von Geschäftsanteilen der Gesellschafter.

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Stellenübersicht

Der Stellenplan für 2023 und die Folgejahre beinhalten zwei Hausmeister und die beiden geringfügig beschäftigten Geschäftsführer.

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Vermögensplan

Der Mittelbedarf und die Deckungsmittel für das **Jahr 2023** ergeben sich wie folgt:

Mittelbedarf

Position	Plan 2023 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen für Folgejahre Euro
Brandschutzmaßnahmen	50.000	0
Umbauinvestition ehma. Lager Dynamikum	15.000	0
Umbauinvestition Abgrenzung	0	0
Insgesamt	65.000	0

Deckungsmittel

Position	Plan 2023 Euro
Gesellschafterdarlehen	0
Kommanditeinlagen	0
Darlehen	65.000
Eigenmittel	0
Insgesamt	65.000

**Wirtschaftsplan für 2023 der
„DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG (RBG)**

Finanzplan

Vermögensplan

Es zeichnet sich folgender **Mittelbedarf** ab:

Position	bisher bereitgestellt Euro	Plan 2023 Euro	Plan 2024 Euro	Plan 2025 Euro	Gesamt- bedarf Euro
Kauf Immobilie Rheinberger	75.000	0	0	0	75.000
Sanierung & Umbau Objekt Rheinberger	1.586.000	65.000	120.000	0	1.771.000
Grundinvestition	11.000.000	0	0	0	11.000.000
Grundinvestition Mehrkosten	902.000	0	0	0	902.000
Ausbauinvestition	6.754.000	0	0	0	6.754.000
Übriges Anlagevermögen	50.000	0	0	0	50.000
Insgesamt	20.367.000	65.000	120.000	0	20.552.000

Zur Finanzierung stehen folgende **Deckungsmittel** zur Verfügung:

Position	bisher bereitgestellt Euro	Plan 2023 Euro	Plan 2024 Euro	Plan 2025 Euro	Gesamt- mittel Euro
Gesellschafterdarlehen	75.000	0	0	0	75.000
Kommanditeinlagen	14.942.000	0	0	0	14.942.000
Darlehen	3.050.000	65.000	120.000	0	3.235.000
Eigenmittel	2.300.000		0	0	2.300.000
Insgesamt	20.367.000	65.000	120.000	0	20.552.000

Wirtschaftsplan der „DER RHEINBERGER“ Besitzgesellschaft mbH & Co KG
Anlage 1: Erfolgsplan

Position	Plan 2023	
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) Mieterlöse		850.620
b) Erlöse aus Nebenkosten		361.985
2. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen		534.000
3. Personalkosten		78.000
4. Abschreibungen		818.275
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.800
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		330.771
7. Zinsen / ähnliche Aufwendungen		114.600
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-52.299
9. Sonstige Steuern		33.000
10. Jahresfehlbetrag		-85.299

Erfolgsplan

Es zeichnen sich folgende **Erträge** ab:

Position	Plan 2022 Euro	Plan 2023 Euro	Plan 2024 Euro	Plan 2025 Euro	Plan 2026 Euro	Summe Euro
Mieteinnahmen	846.801	850.620	853.720	854.220	854.220	4.259.581
Erlöse aus Nebenkosten	293.100	361.985	356.985	376.985	376.985	1.766.040
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	330.771	330.771	330.771	330.771	330.771	1.653.855
Insgesamt	1.470.672	1.543.376	1.541.476	1.561.976	1.561.976	7.679.476

Es zeichnen sich folgende **Aufwendungen** ab

Position	Plan 2022 Euro	Plan 2023 Euro	Plan 2024 Euro	Plan 2025 Euro	Plan 2026 Euro	Summe Euro
Materialaufwand	325.463	534.000	534.000	534.000	534.000	2.461.463
Personal	71.500	78.000	78.000	78.000	78.000	383.500
Abschreibungen	555.941	818.275	816.373	813.218	812.650	3.816.457
Sonstige betrl. Aufwendungen	46.900	50.800	52.000	54.000	56.000	259.700
Zinsen	107.000	114.600	112.600	110.600	108.600	553.400
Steuer	31.100	33.000	33.000	35.000	35.000	167.100
Insgesamt	1.137.904	1.628.675	1.625.973	1.624.818	1.624.250	7.641.620