

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Wirtschaftsplan 2010

Schwerin, den 16.10.2009

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Inhaltsverzeichnis zum Wirtschaftsplan 2010

- | | |
|--------|---|
| 0. | Vorbemerkungen und Planungsprämissen |
| 1. | Zusammenstellung |
| 2. | Erfolgsplan |
| 3. | Finanzplan |
| 4. | Übersicht über die aus
Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich
fälligen Leistungen |
| 5. | Investitionsprogramm |
| 6. | Haushaltsbeziehungen |
| Anlage | Stellenplanübersicht |

Wirtschaftsplan 2010

Vorbericht und Planungsprämissen

Die Wirtschaftsplanung der WGS für den Zeitraum 2010 – 2013 leitet sich auch weiterhin aus dem bestätigten Unternehmenssicherungskonzept der WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (USK) vom 08.04.2005 ab und berücksichtigt die derzeit bestehenden Rahmenbedingungen.

Folgende Schwerpunkte bestimmen die Wirtschaftsplanung 2010, dabei ist die konsequente Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Sanierung des Unternehmens Voraussetzung für die Erreichung der Wirtschaftsplanerdaten.

- Mieterhöhung nach Investitionen und bei Neuvermietung
- weitere Optimierung des Kapitaldienstes
- Fortführung der Kostendämpfung durch Gehaltsverzicht der MitarbeiterInnen
- Verkauf von Immobilien ohne Mieterlös sowie von Grundstücken, die in absehbarer Zeit selbst nicht verwertet werden können.
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform, der Plan basiert auf der Annahme, dass die Zinsschranke zur Berechnung der Körperschaftsteuer im Planungshorizont nicht greift. Diese Annahme ist jährlich zu überprüfen.

Darüber hinaus wird der Wirtschaftsplan 2010 wesentlich bestimmt durch folgende Entwicklungen in den Beteiligungsunternehmen:

HFR Grundbesitz GmbH

Die HFR Grundbesitz GmbH wurde auf Beschluss des AR vom 10.10.2000 zum 01.01.2009 personallos gestellt. Zum 01.01.2009 erfolgte die Übernahme von 4 Mitarbeiterinnen per Betriebsübergang in die WGS.

Weiterführung der Gesellschaft über den gesamten Planungszeitraum mit der Zielstellung den Verkauf der Grundstücke bis 2014 abzuschließen. Die Geschäftsführung für die HFR erfolgt durch die WGS.

LGE – WGS - Aufbaugesellschaft Wickendorf GbR

Auflösung der Gesellschaft in 2011 und damit Auskehrung der Gesellschafteranteile

Die WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH hat den bereits bestätigten Antrag auf zusätzliche Entlastung von Altschulden gemäß § 6a AHGV so erweitert, dass darin der Abriss bzw. Teilrückbau von insgesamt 1575 Wohnungseinheiten (WE) vorgesehen ist. Die Bestätigung des erweiterten Antrages durch die KfW liegt mit Datum vom 07.04.2005 vor. In Umsetzung dessen erfolgt in 2009 der Abriss von 80 WE. Damit wird der Abriss entsprechend dem gestellten Antrag bis 31.12.2009 abgeschlossen und somit die beantragte Entlastung wirksam. Bis 2013 wurden aufgrund der noch offenen Problematik zu Altschuldenentlastung und Abrisszuschüssen keine weiteren Rückbauten und Abrisse Planbestandteil.

Schwerpunkte der bauseitigen Investitionen für den Planungshorizont 2010 bis 2013 bilden folgende Projekte:

- Semmelweisstr. 2/4 – Altbausanierung
- Sanierung Hochhäuser (Werner – Seelenbinder – Str., Berliner Platz, Rostocker Str.) im Zeitraum 2010 bis 2013 im Wertumfang von 5,8 Mio. €

Aufgrund der vorliegenden Finanzlage ist für den Planungszeitraum die Veräußerung von Immobilien zur Verbesserung der Liquidität und der Reduzierung von Verbindlichkeiten eingestellt. Dies betrifft einige Restobjekte der Sacheinlage aber vorrangig Vorratsflächen der Gesellschaft.

Der geplante Verkaufserlös insgesamt (Umlauf- und Anlagevermögen) im Planjahr 2010 beläuft sich auf 1257 T€.

Die Hauptkennziffern des Wirtschaftsplanes 2010 entwickeln sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt:

Kennziffer	Ist 2008	HR 2009	Plan 2010
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	53.664	53.748	55.207
Bestandsveränderung	-868	437	-233
aktivierte Eigenleistungen	376	179	130
sonstige Erträge	4.699	2.134	2.136
Betriebsertrag	57.871	56.498	57.240
Material	-25.089	-25.425	-25.857
Personal	-4.522	-4.695	-4.768
Abschreibungen	-10.289	-8.317	-8.390
sonstiger Aufwand	-3.909	-2.821	-2.563
Betriebsaufwand	-43.809	-41.258	-41.578
Betriebsergebnis	14.062	15.240	15.662
Zinserträge	575	303	303
Zinsaufwand	-14.214	-13.496	-12.923
Finanzergebnis	-13.639	-13.193	-12.620
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	423	2.047	3.042
Erträge aus Beteiligungen	19	20	20
Verlustübernahme ¹⁾	0	0	0
außerordentliches Ergebnis	1.057	147	-165
Steuern	-1.162	-1.163	-1.308
Einkommenssteuer	0	0	-22
Gewinn/Verlust nach Steuern	337	1.051	1.567

Mit dem Wirtschaftsplan 2010 bewegt sich die Gesellschaft im Fahrplan des Unternehmenssicherungskonzeptes 2005. Das wird deutlich mit den erreichten Ergebnissen per 30.06.2009.

Ausgehend vom Status Quo und des zur Konsolidierung des Unternehmens notwendigen Abbaus der Liquiditätsunterdeckung in Höhe von 50.000 T€ bis zum Jahr 2013 ist nachstehender Stand erreicht:

- per 31.12.2005 40.703 T€
- per 31.12.2006 33.272 T€
- per 31.12.2007 25.176 T€
- per 31.12.2008 20.709 T€
- per 30.06.2009 17.149 T€

Es wurden somit bereits rund 33 Mio. € Liquiditätsunterdeckung abgebaut. Den größten Anteil haben daran:

- die zusätzliche Reduzierung der Kapitaldienstleistungen mit 12,9 Mio. €,
- die realisierten Verkaufserlöse mit 13,3 Mio. €,
- die Einsparung von Personalkosten (Gehaltsverzicht) mit 3,4 Mio. €,
- die Kapitalzuführung des Gesellschafters mit 2,8 Mio. €.

Die Erfüllung des USK 2005 ist mit dem Wirtschaftsplan 2010 auch für die Zukunft prognostiziert und bei weiterer konsequenter Umsetzung nicht gefährdet. Da die im USK festgelegten Maßnahmen bereits weitgehend umgesetzt sind, werden zur Zeit weitere Maßnahmen zur mittel- und langfristigen Stabilisierung des Unternehmens konzipiert und festgeschrieben.

Dem Wirtschaftsplan 2010 der WGS liegen folgende wesentliche Planungsprämissen zu Grunde:

Umsatzerlöse

Die der Planung zugrundegelegte Entwicklung der Sollmieten korrespondiert mit der im Optimierungskonzept der HSH ausgewiesenen Mietentwicklung und beinhaltet im Wesentlichen konstante Mietpreise. Mieterhöhungen sind nur nach Sanierungen entspr. § 558 ff BGB für Wohnraum und bei Neuvermietungen bis zur Potentialmiete (Mietspiegel) berücksichtigt.

Weiterhin berücksichtigt wurden die Zugänge aus dem geplanten Erwerb von 18 Objekten der LHSN in 2009, die Fertigstellung der Sanierung des Objekts Kischstr. 5 – 12 sowie die Abgänge durch Verkauf und Abriss.

Die Erlösschmälerungen sind insbesondere bedingt durch den Leerstand sowie Mietminderungen aufgrund baulicher oder anderer Mängel des Mietobjekts bzw. des Mietumfelds. Dabei wird davon ausgegangen, dass analog der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der LHSN und des 2009 abgeschlossenen Rückbaus ein Anstieg der Erlösschmälerungen eintritt. Dem Plan wurde ein Anstieg von 3% jährlich zugrunde gelegt.

Die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten sind direkt verknüpft mit den Betriebskostenaufwendungen des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahres. Der Anteil der nicht umlegbaren Aufwendungen aus Betriebskosten wurde in der Planung berücksichtigt.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken betreffen die 2010 zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke des Umlaufvermögens im Gesamtumfang von 1018 T€.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Fremdverwaltungen sowie Geschäftsbesorgungen (darin enthalten sind auch die Erträge aus der Verwaltung des Bestandes der Landeshauptstadt Schwerin entsprechend den bestehenden Verwalterverträgen sowie die Geschäftsbesorgung für die HFR). Sie haben insgesamt nur einen geringen Anteil am Gesamtumsatz (unter 2 %) und wurden unter Zugrundelegung bestehender Verträge sowie des zukünftig erwarteten Leistungsumfanges in die Planung aufgenommen.

Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Auflösung/ Inanspruchnahme der gebildeten Drohverlustrückstellungen, Gewinne aus Abgängen des Anlagevermögens sowie die sonstigen Erträge nach dem zu erwartenden Umfang von rund 2,1 Mio. € ausgewiesen. Auch in den Folgejahren bleiben diese relativ konstant bei 2 Mio. €.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen beinhalten die Betriebskosten, die Instandhaltungsaufwendungen und die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung.

Bei den Betriebskosten wurde im Gegensatz zu der Entwicklung im Zeitraum 2008/2009 speziell bei den Energiepreisen im Planungszeitraum von einer moderaten Preisentwicklung ausgegangen. (2010 bis 2011 jährlich durchschnittlich 1%)

Die Ausgaben für Instandhaltung sind in der Größenordnung der Vorjahre in die Planung eingegangen und betragen 2010 rund 5,3 Mio. €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zusätzlich eingeordnete Sanierung der Hochhäuser im Zeitraum bis 2013 einen wesentlichen Anteil an Instandhaltungsleistungen beinhaltet, wodurch sich das Unternehmen an die notwendigen Ausgaben laut II. BV annähert.

Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung: Unter dieser Position werden neben den Kosten für Miet- und Räumungsklagen auch die Aufwendungen für die Mieterbetreuung geplant.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und andere Lieferungen und Leistungen ergeben sich im Hinblick auf die angestrebten Verkäufe sowie dem Leistungsumfang an Geschäftsbesorgungs- und Betreuungstätigkeiten.

Personalkosten

Die Personalkosten enthalten Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben. Die Personalaufwendungen sind für 2010 nach dem beigefügten Stellenplan festgelegt worden, unter Beachtung der am 23.11.2007 zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat vereinbarten Weiterführung der Betriebsvereinbarung zur Personalkostenreduzierung vom 10.12.2004 (Entlohnung in Anlehnung an den HBV – Tarif bei Reduzierung der Gehaltsgruppen um eine halbe Stufe)

Abschreibungen

Unter den Abschreibungen sind die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen sowie das Sonderverlustkonto gemäß § 17 DMBilG zusammengefasst.

Die planmäßigen Abschreibungen sind durch die Abschreibungen auf Sachanlagen geprägt. Eingearbeitet sind sowohl die beabsichtigten Investitionen, als auch die sich aus dem Verkauf und dem Abriss von Objekten entsprechend AHG - Antrag ergebenden Auswirkungen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Planungszeitraum 2010 bis 2013 nicht eingearbeitet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die betrieblichen und sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens. Die in den Wirtschaftsplan 2010 eingestellten Werte liegen wiederum höher als im USK festgelegt.

Diese Erhöhung ist hauptsächlich folgenden Sachverhalten geschuldet:

- EDV – Kosten im Gesamtwert von 570 T€ entsprechend Vertrag - aufgrund des Outsourcings des EDV - Bereichs in die IT – Servicegesellschaft und notwendiger Anpassungen von Soft- und Hardware. Für die Folgejahre erhöhen sich diese Kosten aufgrund der notwendigen Einführung eines neuen ERP – Systems bis auf 795 T€ in 2012.

Weiterhin sind die voraussichtlichen Wertberichtigungen auf Forderungen sowie die Zuführungen zur Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (insbesondere nicht kostendeckende Vermietung) enthalten.

Beteiligungsergebnis

Im Beteiligungsergebnis ist der anteilige voraussichtlich ausschüttungsfähige Jahresüberschuss der LGE – WGS - Aufbaugesellschaft Wickendorf GbR eingestellt.

Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sowie die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen zusammengefasst dargestellt.

Die Zinserträge ergeben sich hauptsächlich aus der Verzinsung von laufenden Guthaben, der Finanzierung von verbundenen Unternehmen und offenen Forderungen aus Grundstücksgeschäften und sind für 2010 mit 303 T€ beziffert.

Die Planung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen basiert auf der Umsetzung der im Konzept der HSH vorgeschlagenen Maßnahmen zur Optimierung des Zins- und Tilgungsmanagements, d.h. Tilgungstreckung durch Verlängerung der Laufzeit von Krediten sowie Reduzierung der Kreditkosten durch Zinsanpassung. Schwerpunkt bildet dabei die Umsetzung des Verbriefungsmodells zum 28.09.2007 mit seinen Auswirkungen auf die Kapitaldienstleistungen in den kommenden sieben Jahren. Die Veränderungen durch die Kreditneuaufnahmen im Zusammenhang mit den Investitionen wurden berücksichtigt. Eingearbeitet wurden die Einsparungen und Veränderungen durch Tilgungen und Umschuldungen (z.B. infolge der Altschuldenentlastungen und Sondertilgungen).

Für 2010 wird danach von einem Zinsaufwand von 12.262 T€ für lang- und mittelfristige Darlehen ausgegangen.

Die Zinsen für kurzfristige Kredite enthalten den Zinsaufwand für kurzfristige Objekt-/Zwischenfinanzierungen sowie die Aufwendungen für die Inanspruchnahme der Kontokorrentlinien.

Unter den übrigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind neben den Bürgschaftsgebühren an die LHSN in Höhe von 358 T€ für 2010 Kreditbereitstellungsgebühren, Vorfälligkeitsentschädigungen für Sondertilgungen und übrige Aufwendungen der Kreditbeschaffung verarbeitet.

Außerordentliches Ergebnis

Im außerordentlichen Ergebnis sind die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen zusammengefasst. Hier sind ertragsseitig die Zuschüsse aus dem Stadtumbaukonzept für die Abrissmaßnahmen und bis 2009 die Altschuldenentlastung lt. AHGV – Antrag eingearbeitet. Aufwandsseitig waren die Abrissaufwendungen zu berücksichtigen. Weiterhin wird unter dieser Position der notwendige Forderungsverzicht zur Vermeidung der Überschuldung der HFR-Grundbesitz GmbH ausgewiesen. Für 2010 sind dafür 200 T€ veranschlagt.

Steuern

Die sonstigen Steuern betrafen in der Vergangenheit nahezu ausschließlich die Grundsteuer. Diese wurde unter Berücksichtigung der Bestandsentwicklung (Zu- und Abgänge) angesetzt. Die 2009 festgelegte Erhöhung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der im USK dargestellten Entwicklung sowie der ab 2008 wirkenden Unternehmenssteuerreform sind in der Wirtschaftsplanung auch die Ertragssteuern zu berechnen und zu berücksichtigen. Nach dem gegenwärtigen Stand greift die für die Berechnung der Körperschaftsteuer ab 2009 gesetzlich eingeführte

Zinsschranke für die WGS nicht. Damit ergeben sich folgende Ertragsteuern im Planungszeitraum:

	2009	2010	2011	2012	2013
Körperschaftsteuer incl. Solizuschlag	0	0	0	0	0
Gewerbsteuer incl. Solizuschlag	0	22,5	67,1	26,5	10,3
Summe Ertragssteuer	0	22,5	67,1	26,5	10,3

Alle Angaben in T€

Tilgungen

Die mit dem Verbriefungsmodell erwarteten Liquiditätseffekte aus Tilgungsstreckung in Höhe von 1,6 Mio. € jährlich sind eingetreten. Damit wird gesichert, dass die im USK geplante Höhe der Tilgungen eingehalten werden können. Die im USK verankerte Tilgungseinsparung bei verbürgten Darlehen konnte nicht umgesetzt werden, da den dann notwendigen Bürgschaftsverlängerungen durch die Bürgen nicht zugestimmt wurde. Im Plan 2010 sind planmäßige Tilgungen von 8.155 T€ eingearbeitet. Zusätzlich zu den planmäßigen Tilgungen sind 2010 Sondertilgungen in Höhe von 573 T€ berücksichtigt

Gewinnabführung an die LH Schwerin

Entsprechend dem Haushaltskonsolidierungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin ist in den Wirtschaftsplan für 2013 eine Abführung von 500 T€ an den städtischen Haushalt eingestellt. Diese Abführung ist nicht Bestandteil des USK und ist damit zusätzlich zu den Zielstellungen des USK zu erwirtschaften.

Landeshauptstadt Schwerin

Zusammenstellung für das Jahr

2010

für

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 der Eigenbetriebsverordnung i.V.m. § 64 Abs. 1 der Kommunalverfassung hat

der Aufsichtsrat

durch Beschluss vom _____ den Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr **2010** festgestellt:

Es betragen

1. im Erfolgsplan

in T€

- die Erträge	57.774,9
- die Aufwendungen	56.207,5
- der Jahresgewinn	1.567,4
- der Jahresverlust	

2. im Finanzplan

- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	9.695,2
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.705,0
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-7.444,4

3. Es werden festgesetzt

- der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (ohne Umschuldungen) auf	1.451,2
- der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0,0
- der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung	5.700,0

4. Die Stellenübersicht weist 105,2 Stellen in Vollzeitäquivalenten aus.

5. Der Stand des Eigenkapitals

- betrug zum 31.12. 2008		111.100
- betrug zum 31.12. 2009	voraussichtlich	112.150
- betrug zum 31.12. 2010	voraussichtlich	113.718

Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am: _____

Schwerin,

Unterschrift des gesetzlichen Vertreters:

Landeshauptstadt Schwerin

Erfolgsplan für das Jahr 2010 für

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

in T€

	Bezeichnung	Ist 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
1.	Umsatzerlöse	53.664	53.748	55.207	54.906	54.904	55.000
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	-868	437	-233	-376	-265	106
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	376	179	130	81	81	137
4.	Sonstige betriebliche Erträge	4.699	2.134	2.136	2.045	2.044	1.777
	davon Auflösung von Sonderposten	0	0	0	0	0	0
5.	Materialaufwand	25.089	25.425	25.857	25.593	25.839	25.965
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	25.089	25.425	25.857	25.593	25.839	25.965
6.	Personalaufwand	4.522	4.695	4.768	5.092	5.036	4.957
	a) Löhne und Gehälter	3.715	3.909	3.970	4.240	4.193	4.127
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	807	786	798	852	843	830
	- davon für Altersversorgung	4	4	4	4	4	4
7.	Abschreibungen auf	10.289	8.317	8.390	8.420	8.439	8.458
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.289	8.317	8.390	8.420	8.439	8.458
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	2.339	0	0	0	0	0
	- davon nach § 254 HGB	0	0	0	0	0	0
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	0	0	0	0	0	0
	- davon nach § 254 HGB	0	0	0	0	0	0
8.	Konzessionsabgabe	0	0	0	0	0	0
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.909	2.821	2.563	2.399	2.543	2.474
	davon Zuführung zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus Beteiligungen	29	20	20	20	0	0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
11.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
12.	Zinsen und ähnliche Erträge	575	303	303	303	303	303
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0

	Bezeichnung	Ist 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
13.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	9	0	0	0	0	0
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.214	13.496	12.923	13.148	13.157	12.791
	- davon an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	441	2.066	3.063	2.325	2.053	2.678
16.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen						
17.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0
18.	Außerordentliche Erträge	2.325	561	212	0	0	0
19.	Außerordentliche Aufwendungen	1.268	414	376	150	150	350
20.	Außerordentliches Ergebnis	1.057	147	-165	-150	-150	-350
21.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	22	67	26	10
22.	Sonstige Steuern	1.162	1.163	1.308	1.308	1.308	1.308
23.	Jahresgewinn / Jahresverlust	336	1.050	1.567	800	568	1.010

vorgesehene

Behandlung des Jahresgewinns		oder	Behandlung des Jahresverlustes	
Verwendung	Betrag in T€		Verwendung	Betrag in T€
a) zur Tilgung des Verlustvortrages			a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag	
b) zur Einstellung in Rücklagen			b) aus dem Haushalt der Kommune (durch Gesellschafter) auszugleichen	
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde (Gesellschafter)			c) auf neue Rechnung vorzutragen	
d) auf neue Rechnung vorzutragen	1.567			

Für Unternehmen in Privatrechtsform:

bei Gewinnabführung an bzw. Verlustausgleich durch mehrere Gesellschafter:

	Gesellschafter	Gesell- schafts- anteile in %	Betrag in T€
1.	LHSN	100	
2.	0	0	
3.	0	0	
4.	0	0	
5.	0	0	
6.	0	0	

Landeshauptstadt Schwerin

Finanzplan für das Jahr 2010 für

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

in T€							
	Bezeichnung	Ist 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
1	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-721	903	1.732	950	718	1.360
2	Gegenstände des Anlagevermögens						
	Abschreibungen (+)	10.289	8.317	8.390	8.420	8.439	8.458
	Zuschreibungen (-)	0	0	0	0	0	0
3	Sonderposten zum Anlagevermögen						
	Auflösungen (-)	0	0	0	0	0	0
	Zuführungen (+)	0	0	0	0	0	0
4	Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens						
	Verlust (+)	0	139	81	0	0	0
	Gewinn (-)	-253	0	0	-9	-8	-8
5	Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen des Eigenkapitals						
	Einzahlungen (+)	0	0	0	0	0	0
	Auszahlungen (-)	-466	-179	-130	-81	-81	-137
6	Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind						
	Zunahme (-)	0	-2.042	0	0	0	0
	Abnahme (+)	1.425	0	260	953	2.548	2.271
7	Rückstellungen						
	Zunahme (+)	0	0	0	0	0	0
	Abnahme (-)	-811	-636	-686	-686	-686	-419
8	Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind						
	Zunahme (+)	351	616	214	105	105	106
	Abnahme (-)	0	0	0	0	0	0
9	außerordentliche Posten						
	Einzahlungen	2.325	561	212	0	0	0
	Auszahlungen	-1.268	-414	-376	-150	-150	-350
10	Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	10.871	7.264	9.695	9.503	10.887	11.281
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	579	3.597	239	74	21	38
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
13	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.088	-6.290	-1.852	-1.045	-1.157	-1.963
14	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0
15	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	60	104	115	359	249	178
16	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-99	-197	-207	-181	-48	-29
17	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0

	Bezeichnung	Ist 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
18	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0
19	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen (Fördermittel)	0	0	0	0	0	0
20	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen (Rückzahlung Fördermittel)	0	0	0	0	0	0
21	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen (Beiträge, Hausanschlusskosten)	0	0	0	0	0	0
22	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen (Beiträge, Hausanschlusskosten)	0	0	0	0	0	0
23	Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-5.548	-2.786	-1.705	-793	-935	-1.776
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0	0	0	0
25	Auszahlungen an die Gemeinde (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	0	0	0	0	0	-500
26	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Investitions-) Krediten	3.810	4.989	1.451	920	2.306	1.570
27	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Investitions-) Krediten	-9.774	-8.901	-8.896	-9.429	-12.023	-10.511
28	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.964	-3.912	-7.444	-8.509	-9.717	-9.442
29	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 23, 28)	-641	566	546	201	235	64
30	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0	0	0	0	0
31	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.764	2.123	2.689	3.234	3.435	3.670
32	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.123	2.689	3.234	3.435	3.670	3.733

Kapitalflussrechnung in sinngemäßer Anwendung des DRS 2 mit indirekter Darstellung des Mittelzu- / Mittelabflusses aus laufender Geschäftstätigkeit

Ü b e r s i c h t

**über die aus den Verpflichtungsermächtigungen
in den einzelnen Jahren
voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen
für**

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Fehlmeldung

Landeshauptstadt Schwerin

Zusammenstellung des Investitionsprogrammes des Jahres 2010 für

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Nr.	Vorhaben (einschließlich Überhang aus Vorjahren)	ausgabe- wirksame Investitione n	Eigenmittel (abzügl. Kredittilgung, Gewinnverwend ung und Auflösung Zuschüsse)	Kredit	Förder- mittel (jahresanteilig)	Zuschüsse Nutzungs- berechtigter Beiträge	Ver- pflichtungs- ermächti- gungen
		2010					2010
		inT€					
1.	Sanierung Semmelweisstr.2/4	400	80	320	0	0	0
2.	Sanierung Hochhäuser (Berliner Platz 1/2, Rostocker Str.5,6,7, W.- Seelenbinder - Str.4	1.464	353	1.111	0	0	0
	Summe	1.864	433	1.431	0	0	0

Landeshauptstadt Schwerin

Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken

für das Jahr

2010

für

WGS -Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

			(Alle Beträge in T€)				
Bezeichnung			Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013
Von der Gemeinde erhaltene Mittel			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
An die Gemeinde gezahlte Mittel							
		Bürgerschaftsengelt	382,0	358,0	333,0	307,0	281,0
		Gewinnabführung					500,0

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Anlage zum

Wirtschaftsplan 2010

Stellenübersicht

Schwerin, den 16.10.2009

Landeshauptstadt Schwerin

Stellenübersicht für das Jahr 2010 WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Str.Nr	Organisationseinheit	Funktionsbezeichnung	Plan ab 01.01.2009 VZ / TZ	Bewertung	tatsächl. Besetzung 30.06.2009	Plan ab 01.01.2010 VZ / TZ	Bewertung	Bemerkg.
100	Geschäftsführung	Geschäftsführer						sh. 200
		Geschäftsführer						sh. 300
	Sekretariat	Sekretärin	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
110	Innenrevision	Innenrevisor	1,0	4	1,0	1,0	4	
			2,0		2,0	2,0		
120	Personalabteilung	Abteilungsleiter	1,0	at	1,0	1,0	at	
121	Aus- und Weiterbildung/Sekret.	Sachbearbeiter	0,8	3a	0,8	0,8	3a	
122	Lohnbuchhaltung	Sachbearbeiter	0,8	3a	0,8	0,8	3a	
123	Büroverwaltung	SGL Büroverwaltung	1,0	4	1,0	1,0	4	
		Mitarbeiter	1,0	2a	1,0	1,0	2a	
		Mitarbeiter Archiv	1,0	2a	1,0	1,0	2a	
		Mitarbeiter Archiv	0,0		0,5	0,5	2a	Zugang BÜ aus HFR
124	Vertragsmanag./Neukundenak.	Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Marketing	Sachbearbeiter	0,8	3a	0,0	0,0		gestrichen
			7,4		7,1	7,1		
125	Ausbildung							
	Immobilienkaufmann/-frau		8,0		8,0	9,0		zusätzl. Ausb.platz
			8,0		8,0	9,0		
150	Abt. Plang./EDV/ Marketing	Abteilungsleiter	1,0	5	1,0	1,0	5	
151	Planung / Statistik	SGL Planung	1,0	4a	1,0	1,0	4a	
152	Planung/ Portfoliomanagement	Sachbearbeiter	0,0		0,0	1,0	4	Wechsel aus 154 ab 3/10
153	Mietkalkulation/ Budgetkontr.	Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
154	Vertrieb	Sachbearbeiter	1,0	4	1,0	0,0		Wechsel in 152 ab 3/10
			4,0		4,0	4,0		
200	Geschäftsführung	Geschäftsführer	1,0	at	1,0	1,0	at	
	Sekretariat	Sekretärin	1,0	3	1,0	1,0	3	

Str.Nr	Organisationseinheit	Funktionsbezeichnung	Plan ab 01.01.2009 VZ / TZ	Bewertung	tatsächl. Besetzung 30.06.2009	Plan ab 01.01.2010 VZ / TZ	Bewertung	Bemerkg.
	Projektentw./ Vertrieb	Proj.entw./Vertrieb	0,0		1,0	1,0	5	Zugang BÜ aus HFR
			2,0		3,0	3,0		
210	Abt. Zentrale Dienste	Abteilungsleiter	1,0	4a	1,0	1,0	4a	
212	Versicherungen	Sachbearbeiter	1,0	4	1,0	1,0	4	
		Mitarbeiter	0,8	3	0,8	0,8	3	
213	Wohnraumvermietung	Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Sachbearbeiter	0,0		1,0	1,0	3a	zusätzl. Stelle
214	Mietrecht	Ltd. Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mitarbeiter	1,0	3	1,0	1,0	3	
		Mitarbeiter	0,8	3	0,8	0,8	3	
		Mitarbeiter	0,8	3	0,8	0,8	3	
		Mitarbeiter	1,0	3	1,0	1,0	3	
			13,4		14,4	14,4		
220	Team Lankow	Teamleiter	1,0	5 + Zul.	1,0	1,0	5 + Zul.	
	ServiceBüro	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Soziale Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
			8,0		8,0	8,0		
230	Team Altstadt / Weststadt	Teamleiter	1,0	5 + Zul.	1,0	1,0	5 + Zul.	
	Servicebüro	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
231	Fremdverwaltung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	0,0	0,0		gestrichen
		Techn. SB/ WEG- Verw.	1,0	4	0,0	0,0		gestrichen

Str.Nr	Organisationseinheit	Funktionsbezeichnung	Plan ab 01.01.2009 VZ / TZ	Bewertung	tatsächl. Besetzung 30.06.2009	Plan ab 01.01.2010 VZ / TZ	Bewertung	Bemerkg.
		SB Garagen	0,0		0,0	0,5	3a	Zusatzstelle ab 10/09
232	Betriebskostenabrechnung	ltd. SB Betriebskosten	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mitarbeiter	0,8	3	0,8	0,8	3	
		Mitarbeiter	0,8	3	0,8	0,8	3	
		Mitarbeiter	0,8	3	1,0	1,0	3	Anhebung auf Vollzeit
			13,4		11,6	12,1		
240	Team Dreesch /Krebsförden	Teamleiter	1,0	5 + Zul.	1,0	1,0	5 + Zul.	
		Sekretärin	0,7	2a	0,7	0,7	2a	
	Servicebüro	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Soziale Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
			8,7		8,7	8,7		
250	Team Neu Zippendorf/ Mueßer H.	Teamleiter	1,0	5 + Zul.	1,0	1,0	5 + Zul.	
	Servicebüro	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	0,8	1,0	3a	befr. Teilzeit bis 5/2010
		Techn. SB	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
	Soziale Betreuung	Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		Mieterbetreuer	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
			11,0		10,8	11,0		
270	Team Gewerberaumvermietung	Ltd. Sachbearbeiter	1,0	4	1,0	1,0	4	
		Sachbearbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
			2,0		2,0	2,0		
280	Technische Abteilung	Abteilungsleiter	1,0	at	1,0	1,0	at	
		Sekretärin	0,7	2a	0,7	0,7	2a	
		Bauzeichng./ Sekr.	0,0		0,5	1,0	3	Zugang BÜ aus HFR, VZ befr. 8/11
	Modernisierungsplanung	Projektbetreuer	1,0	4a	1,0	1,0	4a	
		Projektbetreuer	1,0	4a	1,0	1,0	4a	

Str.Nr	Organisationseinheit	Funktionsbezeichnung	Plan ab 01.01.2009 VZ / TZ	Bewertung	tatsächl. Besetzung 30.06.2009	Plan ab 01.01.2010 VZ / TZ	Bewertung	Bemerkg.
		Sachbearbeiter	1,0	4	1,0	1,0	4	
		Projektbetreuer	0,0		1,0	1,0	4a	Zugang BÜ aus HFR
	Stadtumbau	Projektleiter	1,0	5	1,0	1,0	5	
	Betriebsicherheit	Sachbearbeiter	1,0	4a	1,0	1,0	4a	
	Gebäudetechnik	Mitarbeiter	1,0	3a	1,0	1,0	3a	befr. bis 6/2011
	Liegenschaften	SGL Liegenschaften	1,0	4	1,0	1,0	4	
		Sachbearbeiter	0,8	3a	0,8	0,8	3a	
			9,5		11,0	11,5		
300	Geschäftsführung	Geschäftsführer	1,0	at	1,0	0,0		lt. Gesellschafterbeschl.
	Sekretariat	Sekretärin						sh. 100
			1,0		1,0	0,0		
310	Abteilung Rechnungswesen	Abteilungsleiter	1,0	at	1,0	1,0	at	
	Sekretariat	Sekretärin	1,0	3	1,0	1,0	3	
311	Zahlungsverkehr	AGL Zahlungsverkehr	1,0	4	1,0	1,0	4	
		MA Zahlungsverkehr	0,8	2a	0,8	0,8	2a	
		MA Zahlungsverkehr	0,8	2a	0,8	0,8	2a	
312	Rechnungswesen	SGL Rewe	1,0	4a	1,0	1,0	4a	
		SB Buchhaltung	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		SB Rewe	1,0	3	1,0	1,0	3	
		SB Rewe, Kasse, Verwabre.	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
313	Mietebuchhaltung	Ltd. SB Mietebuchhaltung	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
		MA Mietebuchh.	0,8	3	0,8	0,8	3	
314	Finanzierung	SGL Finanzierung	1,0	4a	1,0	1,0	4a	
		MA Finanzierung	1,0	3a	1,0	1,0	3a	
			12,4		12,4	12,4		

Str.Nr	Organisationseinheit	Funktionsbezeichnung	Plan ab 01.01.2009 VZ / TZ	Bewertung	tatsächl. Besetzung 30.06.2009	Plan ab 01.01.2010 VZ / TZ	Bewertung	Bemerkg.
	Zusammenstellung :							
	Stellen nach VZ / TZ	Angestellte	94,8		96,0	96,2		
		Ausbildung	8,0		8,0	9,0		
		gesamt	102,8		104,0	105,2		
	Stellen nach Kopfprinzip	Angestellte	98		100	100		
		Ausbildung	8		8	9		
		gesamt	106		108	109		

Vermerk :

Die Vergütung der Arbeitnehmer der WGS mbH erfolgt nach dem Vergütungsstarif für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft, Leitende Angestellte werden außertariflich vergütet.

Auf der Grundlage der Betriebsvereinbarung Gehaltsreduzierung sind alle Stellen für den Zeitraum vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2010 um eine halbe Tarifgruppe runtergruppiert.
Dieses wurde in der Spalte Bewertung ausgewiesen.

Zum 01.01.2009 erfolgte die Übernahme von 4 Mitarbeiterinnen per Betriebsübergang aus dem Tochterunternehmen HFR Grundbesitz GmbH. Die HFR Grundbesitz GmbH wurde auf Beschluss des AR vom 10.10.2008 zum 01.01.2009 personallos gestellt.
Der Personalzuwachs wurde im Stellenplan eingearbeitet.