

Wirtschaftsplan 2016

Vorbericht und Planungsprämissen

Die Wirtschaftsplanung der WGS für den Zeitraum 2016 - 2019 leitet sich aus der aktuellen Unternehmenslage und der notwendigen strategischen Neuausrichtung für einen mittelfristigen Planungshorizont ab.

Das Planjahr 2016 ist von Maßnahmen zur Sicherung des Kernbestandes und nachhaltigem Abbau des Wohnungsleerstandes geprägt. Im Ergebnis einer objektkonkreten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgte eine Neuordnung der Bestände nach Kern- und Verwertungsbestand.

Es ist geplant, dass die dem Verwertungsbestand zugeordneten Objekte beginnend mit dem IV. Quartal 2015 und in den Folgejahren über das Jahr 2019 hinaus über Verkaufs- und Abrissmaßnahmen zu einem Bestandsabbau führen.

Infolge genannter Bestandsbereinigung wird sich das Tätigkeitsfeld der WGS mbH nur noch auf den Kernbestand des Unternehmens, welches einem Portfolio von ca. 10.000 Wohnungen entspricht, umfassen. Zur Kompensierung des Bestandsabbaus, jährlich von ca. 500 Wohnungen (bis 2018) sowie zur Sicherung der Marktposition bzw. der Gewährleistung der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung besteht das Erfordernis der Schaffung zukunftsorientierter Wohnformen, verbunden mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, welche in entsprechender Form in der Wirtschaftsplanung Berücksichtigung finden.

Resultierend aus dem Darlehensportfolio der WGS mbH und des damit verbundenen Liquiditätsabflusses, ergibt sich die Notwendigkeit der Darlehensneuordnung mit Fokus auf die Reduzierung des Kapitaldienstes über anzustrebende Möglichkeiten einer Tilgungsstreckung. Voraussetzung zur Umsetzung genannter Strategie bilden umgehende Gespräche und Verhandlungen mit wesentlichen Finanzierungspartnern, der Landeshauptstadt Schwerin und der Kommunalaufsicht / Gremien.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 arbeitet die WGS mbH am Aufbau eines Sicherheiten Managements mittels Einführung der wohnungswirtschaftlichen Software- avestrategy- mit ihren Teilmodulen „Darlehens- und Beleihungsmanager“, „Controlling“ und „Portfolio“, welche als Basis- und Steuerungselement für die anstehenden Aufgaben im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielstellungen in den Bereichen Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement dienen.

In Hinblick der Sicherstellung der Plausibilität des Wirtschaftsplanes sowie der Erreichung einer ausgeglichenen Finanzstruktur des Unternehmens wurden genannte Faktoren zu Schwerpunktfaktoren der Wirtschaftsplanung.

Der vorliegende Wirtschaftsplan 2016 wird durch folgende Prämissen bestimmt:

- Bereinigung des Bestandes auf einen rentablen Kernbestand durch Verkäufe unwirtschaftlicher Objekte;
Vorbereitung von Verkaufspaketen mit Objektbeständen in den Stadtteilen Krebsförden und Mueßer Holz mit Umsetzungsbeginn im Geschäftsjahr 2015
- Sicherung der Vermietbarkeit der bewirtschafteten Objekte durch Einbeziehung der Bedürfnisse der Mieter, u.a. durch Verbesserung des Wohnungsangebotes im Rahmen gezielter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- konsequente Ausrichtung der Instandhaltungsaufwendungen nach Kern- und Verwertungsbestand
Erhöhung des Instandhaltungssatzes/m² Wohnfläche mit Focus auf den Kernbestand mit Erreichung der Zielstellung von **ca. 14,00 €/m²** bis zum Geschäftsjahr 2019
- Steigerung der Sollmiete durch objektkonkrete Mietanpassungen bei Neuvermietung und Realisierung gesetzlich möglicher Mieterhöhungen
- sukzessiver Abbau der Erlösschmälerungen bis zu einer Zielgröße von **3,0 % Leerstand bezogen auf den Kernbestand** im Jahre 2019
- objektbezogene Festlegung von Investitionsmaßnahmen im Planungszeitraum 2016 bis 2019 mit einem Gesamtvolumen von 45,8 Mio. € (inkl. beginnender Neubaumaßnahmen Wuppertaler Straße und Berliner Platz im Stadtteil Neu Zippendorf sowie Sanierung von 2 Hochhäusern im Stadtteil Lankow)
- Mitarbeit an den Konzepten der LHSN zur Stadtentwicklung im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)
- Anpassung der Personal- und Verwaltungsstruktur unter Berücksichtigung der Tarifsteigerungen, Auslauf des Gehaltsverzichts ab 2016 mit Rückfall auf die ursprünglichen Gehaltsgruppen
- Verkauf von Grundstücken, die in absehbarer Zeit selbst nicht verwertet werden können bzw. in Kooperation mit Dritten entwickelt werden
- Ausrichtung des optimierten Zins- und Schuldenmanagements auf weiteren Schuldenabbau und die Sicherung des niedrigen Zinsniveaus
- Tilgungstreckung bestehender LFI-Darlehen ab 01.07.2016 sowie kommunal verbürgter Altschulden ab 01.01.2017 mit einer Tilgung in Höhe von 2% auf die jeweils bestehende Restschuld, einschließlich der Auswirkungen auf den damit verbundenen Zinsaufwand
- Gewinnausschüttungen bzw. Stadtrenditemaßnahmen 2016 - 2018 in Höhe von 250 T€ p.a. und 350 T€ im Geschäftsjahr 2019

Schwerpunkte der bauseitigen Investitionen für das Planungsintervall 2015 bis 2019 bilden folgende Projekte:

- Sanierung Dr.-Martin-Luther-King Str. 42 mit Fahrstuhleinbau und Grundrissänderungen (770 T€)
- Altbausanierung Clara-Zetkin-Str. 34/36 mit Grundrissänderungen und Balkonanbau (820 T€)
- Sanierung/Modernisierung der Neubrandenburger Str. 1-7 einschließlich Wohnungsgrundrissänderungen und Fahrstuhlanbau an 4 von 5 Hausaufgängen (4.205 T€)
- Sanierung/Modernisierung der R.-Beltz-Straße 51/53 (791 T€)
- Sanierung der Eisenbahnstraße 10 einschließlich Balkonanbau (230 T€)
- Neubaumaßnahme Wuppertaler Str. 34-37 (5.140 T€)
- Modernisierungen in der Hamburger Allee 2-22, Cottbuser Str. 1-7 und Perleberger Straße 1-7 (ausgewählte Gewerke in Höhe von 12.850 T€)
- Neubaumaßnahme Berliner Platz (9.500 T€)
- Sanierung von 2 Hochhäusern in Lankow einschließlich Realisierung erforderlicher Brandschutzmaßnahmen (3.800 T€)
- Modernisierungen in den Lankower Quartieren E.-Bennert-Str. 17-22, 23-29, 30-47 sowie Schleswiger Straße 26-32 und 37-44 (ausgewählte Gewerke einschließlich Balkonanbau in Höhe von 10.000 T€)

mit Ausgaben i. H. v. insgesamt 48.106 T€ (2015 bis 2019).

Für den Planungszeitraum ist die Veräußerung von Immobilien zur Verbesserung der Liquidität und der Reduzierung von Verbindlichkeiten angepasst worden. Dies betrifft vorrangig unwirtschaftliche Gebäude der Gesellschaft, aber auch Vorratsflächen.

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

Wirtschaftsplan 2016

Kennziffer	Ist 2014 T€	HR 2015 T€	Plan 2016 T€
Umsatzerlöse	52.481,2	49.681,1	49.394,5
Bestandsveränderung	-4.227,6	-1.961,3	476,5
aktivierte Eigenleistungen	66,9	162,8	883,5
sonstige Erträge	5.052,0	3.625,4	4.057,4
Betriebsertrag	53.372,5	51.507,9	54.811,8
Material	-23.588,4	-24.148,4	-24.146,6
Personal	-4.889,1	-5.856,0	-6.559,3
Abschreibungen	-21.018,9	-7.946,0	-10.936,0
sonstiger Aufwand	-3.782,2	-3.543,3	-3.500,2
Betriebsaufwand	-53.278,6	-41.493,7	-45.142,1
Betriebsergebnis	93,8	10.014,2	9.669,7
Beteiligungsergebnis	50,5	0,0	0,0
Zinserträge	196,8	28,5	73,9
Zinsaufwand	-9.431,2	-8.429,2	-7.783,3
Finanzergebnis	-9.234,4	-8.400,7	-7.709,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-9.090,0	1.613,5	1.960,3
außerordentliches Ergebnis	3,0	-96,0	-390,7
Steuern	-1.505,1	-1.399,3	-1.334,1
Einkommenssteuer	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	-10.592,2	118,2	235,5
Gewinnvortrag	833,5	124,4	118,2
Entnahme aus der Kapitalrücklage	10.716,6	0,0	0,0
Gewinnabführung	0,0	0,0	0,0
Einstellung in die Gewinnrücklage	-833,5	-124,4	-118,2
Bilanzgewinn	124,4	118,2	235,5

Der Wirtschaftsplan 2016 der WGS mbH basiert auf folgenden wesentlichen Planansätzen:

Umsatzerlöse

Die der Planung zugrunde liegende Entwicklung der Sollmieten berücksichtigt die Überhänge aus den Sanierungen sowie die Minderungen durch Verkauf/Abriss/Stilllegung.

Die Erlösschmälerungen sind insbesondere bedingt durch den Leerstand sowie Mietminderungen aufgrund baulicher oder anderer Mängel an Mietobjekten bzw. des Mietumfelds. Durch Stilllegungen kann eine Reduzierung infolge der eingesparten Betriebskosten erreicht werden, so dass sich das Verhältnis der Sollmieten zu den Erlösschmälerungen insgesamt etwas besser darstellt. Durch die notwendige Ausrichtung des Gesamtbestandes auf einen wirtschaftlichen Kernbestand wird für den Planungshorizont von einem weiteren Abbau des Verwertungsbestandes ausgegangen.

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 beinhalten Objekte des Anlagevermögens (unrentable Bestandsobjekte) von 9.308 T€ sowie des Umlaufvermögens (vorwiegend Freiflächen im Bereich Ziegelsee sowie der Gartenstadt) mit einem Umsatzvolumen von 1.076 T€ im Planjahr 2016. Darin enthalten ist ein weiteres Verkaufspaket im Mueßer Holz mit einem Bestand von 622 Wohneinheiten.

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). Sie haben insgesamt nur einen geringen Anteil am Gesamtumsatz (unter 1%) 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 Gewinne aus Abgängen des Anlagevermögens in Höhe von 2.397 T€ sowie die sonstigen Erträge nach dem zu erwartenden Umfang von rund 1.460 T€ ausgewiesen. Wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren wurden für das Planjahr 2016 Zuschreibungen i.H.v. 200 T€ geplant, da diese durch die unternehmerische Neuausrichtung im Hinblick auf zunehmende investive Maßnahmen, den sukzessiven Abbau des Instandhaltungsstaus im Kernbestand und der damit verbundenen Leerstandsreduzierung zu erwarten sind.

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 speziell bei den Energiepreisen im Planungszeitraum von einer angemessenen Preiserhöhung ausgegangen (2016 bis 2019 jährlich durchschnittlich 2,0 %).

Die Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen 2016 sowie für die Folgejahre sind gekennzeichnet durch einen gezielten Abbau des bestehenden Instandhaltungsstaus und damit der Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietung. Über den Planungszeitraum betragen sie im Durchschnitt 12,94 €/m² p.a. (Tendenz auf 13,77 €/m² in 2019, bezogen auf den Kernbestand).

Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten neben den geplanten Kosten für Miet- und Räumungsklagen auch die Aufwendungen für die Mieterbetreuung. Des Weiteren sind in 2016 die Zahlungen von Straßenausbaubeiträgen i.H.v. 346 T€ für den Berliner Platz eingestellt worden in Anrechnung auf die abzuführende Gewinnausschüttung (Stadttrendite).

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, Sonderzahlungen sowie die sozialen Abgaben. Für das Geschäftsjahr 2016 sind die Personalaufwendungen gemäß dem beigefügten Stellenplan festgelegt worden. In diesem Zusammenhang fand die zum gegenwärtigen Zeitpunkt gültige Betriebsvereinbarung, welche zwischen der Geschäftsführung und dem Betriebsrat für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015 geschlossen wurde und letztmalig für 6 Monate, bis zum 30.06.2016 verlängert werden soll, entsprechende Berücksichtigung. Die dafür erforderlichen Verhandlungen mit dem Betriebsrat werden bis Ende August 2015 abgeschlossen sein.

Ab dem 01.07.2016 wird entsprechend der arbeitsvertraglichen Eingruppierung Gehalt gezahlt. Gleiches gilt auch für das branchenübliche Urlaubs- und Weihnachtsgeld.

In der Personalkostenplanung wurde eine geschätzte jährliche Tarifierhöhung von 2% in Ansatz gebracht.

Der Stellenplan 2015 wurde zum 01.01.2015 um weitere 6 Stellen (Technische Hilfskräfte, Technische Koordinatoren) erhöht, um den anstehenden Aufgaben gerecht werden zu können.

Der Zuwachs von zwei weiteren Technischen Koordinatoren im Planjahr 2016 ist zwingend erforderlich, um Wohnungen im Leerstand für die Neuvermietung herzurichten. Der zusätzliche Bedarf an vermietbaren Wohnungen resultiert unter anderem auch aus den Freizügen der zum Abriss bzw. zur Sanierung vorgesehenen Objekte. Darüber hinaus ist die Wohnraumversorgung für Asylbewerber zu sichern.

Die Einstellung eines Abteilungsleiters (Volljurist) soll die Optimierung der Betriebskostenabrechnung, des Forderungsmanagements als auch des Vertragsmanagements sichern.

Die 2014/2015 neu aufgebauten Unternehmensstrukturen sind in 2016 weiter zu festigen und zu stabilisieren, die Arbeitsabläufe sind den aktuellen Marktbedingungen anzupassen.

Die Stellenplanung der WGS mbH bewegt sich im unteren Mittelfeld vergleichbarer Strukturen der GdW-Mitgliedsunternehmen.

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. Die beabsichtigten Investitionen sind berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen betreffen die sich aus dem Verkauf und Wertberichtigungen von Objekten ergebenden Auswirkungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die betrieblichen und sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens. Darin enthalten sind Aufwendungen für Folgekosten aus der in 2012 erfolgten Umstellung des ERP Systems sowie die Neuanschaffung des Auswertungstools avestrategy mit seinen Komponenten, die künftige Nutzung der Vermarktungssoftware immosolve mit den damit verbundenen Folgekosten und die Neugestaltung der Homepage des Unternehmens.

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

Finanzergebnis

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

Die Zinserträge ergeben sich hauptsächlich aus offenen Forderungen aus Grundstücksgeschäften.

Die Planung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen basiert auf der Ausrichtung des Zins- und Schuldenmanagements auf den weiteren Schuldenabbau und der Sicherung des niedrigen Zinsniveaus. Die Veränderungen durch die Kreditneuaufnahmen im Zusammenhang mit den Investitionen sowie die Ausreichung eines Investitions- sowie eines Turn-Around Darlehens wurden für 2016 mit insgesamt 13.835 T€ berücksichtigt. Die Veränderungen durch Tilgungen und Umschuldungen wurden ebenfalls eingearbeitet. Für die künftige Wirtschaftsplanung werden über den Einsatz der neuen Planungs- und Controllingsoftware -avestrategy-, insbesondere mittels des Darlehen- und Beleihungsmanagers zielgerichtete Steuerungen möglich sein. Für den WP wird für das Planjahr 2016 von einem Zinsaufwand von 7.482 T€ für lang- und mittelfristige Darlehen ausgegangen.

Unter den übrigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind, neben den Bürgschaftsgebühren an die LHSN in Höhe von 241 T€ für 2016, Kreditbereitstellungsgebühren, Sondertilgungen und übrige Aufwendungen der Kreditbeschaffung in Höhe von 60 T€ verarbeitet.

Außerordentliches Ergebnis

Im außerordentlichen Ergebnis sind die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen zusammengefasst. Hier sind aufwandsseitig die sich aus der Stilllegung von unrentablen Bestandsobjekten ergebenden Aufwendungen inklusive anteiligen Freizugskosten berücksichtigt.

Steuern

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

Auf Grund der im fortgeschriebenen USK 2010-2020 (2012) dargestellten Entwicklung sowie der ab 2008 wirkenden Unternehmenssteuerreform sind in der Wirtschaftsplanung auch die Ertragssteuern zu berechnen und einzubeziehen. Nach dem gegenwärtigen Stand greift die für die Berechnung der Körperschaftssteuer ab 2009 gesetzlich eingeführte Zinsschranke für die WGS nicht. Für den Planungszeitraum wird davon ausgegangen, dass keine Ertragssteuern anfallen.

Tilgungen

Im Wirtschaftsplan sind planmäßige Tilgungen von 11.633 T€ eingearbeitet. Zusätzlich sind Sondertilgungen für Verkaufsobjekte sowie Pfandhaftentlastungen in Höhe von 3.966 T€ für das Planjahr 2016 eingestellt. In Summe betragen die Tilgungen 15.599 T€.

Der Wirtschaftsplan geht von einer Tilgungsstreckung auf 2% der Restschulden im Bereich der LFI-Darlehen ab dem 01.07.2016 sowie der kommunal verbürgten Altschulden-Darlehen ab dem 01.01.2017 aus.

Gemeinde / Landkreis / Zweckverband

Landeshauptstadt Schwerin

**Zusammenstellung für das Jahr
2016**

Name des Betriebes/Unternehmens:

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 27.08.2015 den Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2016 festgestellt:

Es betragen

1. im Erfolgsplan

in TEUR

- die Erträge	<u>54.907,3</u>
- die Aufwendungen	<u>54.671,6</u>
- der Jahresgewinn/ der Jahresverlust	<u>235,8</u>
- das Ergebnis vor Ergebnisabführung/Verlustausgleich (nachr.)	<u>235,8</u>

2. im Finanzplan

- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>8.580,0</u>
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>-3.537,8</u>
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-2.014,4</u>
- der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes	<u>3.027,9</u>

3. Es werden festgesetzt

- der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	<u>8.835</u>
- davon für Umschuldungen	<u> </u>
- der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	<u> </u>
- der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung	<u> </u>

4. Die Stellenübersicht weist 120 Stellen in Vollzeitäquivalenten aus.

5. Der Stand des Eigenkapitals

- betrug zum 31.12.2014	<u>82.192,3</u>
- beträgt zum 31.12.2015	voraussichtlich <u>82.311,0</u>
- beträgt zum 31.12.2016	voraussichtlich <u>82.296,5</u>

6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am:

Schwerin, den 13.08.2015

Unterschrift des gesetzlichen Vertreters