

Wirtschaftsplan 2014

Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

1. Sicherstellung der in 2014 erforderlichen Sondertilgung in Höhe von 5.400 T€ für das bei der HSH-Bank besicherte Portfolio
2. Ausrichtung des optimierten Zins- und Schuldenmanagements auf weiteren Schuldenabbau und Sicherung des Zinsniveaus
3. Anpassung der Finanzierungstätigkeit an geänderte Finanzierungsbedingungen

Übersicht Darlehensbestand per 31.12.2013

Darlehensportfolio per 31.12.2013			
Gesamt Bürg./Grundschild-Besicherung			
	gesamt	GS	Bürgschaft
1 KAPITALMARKT/DARL.	76.320.314	64.374.607	11.945.708
2 LANDESMITTEL/LFI-Mod.	34.994.731	34.994.731	
3 KFW	12.487.314	10.610.795	1.876.519
4 ALTKREDITE	46.460.250	0	46.460.250
5 LANDESMITTEL/LFI-Neubau	10.624.265	10.624.265	
6 OFD FINANZMINIST./MV	5.812	5.812	
7 KAPITALMARKT GEWERBE	9.146.491	9.000.247	146.244
8 LFI NEUBAU-GEWERBE	221.603	221.603	
	190.260.780	129.832.061	60.428.720
Finanzierungsportfolio	70.000.000		
Gesamt	260.260.780	129.832.061	60.428.720

Übersicht Tilgungen kommunalverbürgter Darlehen (2007 – 2014)

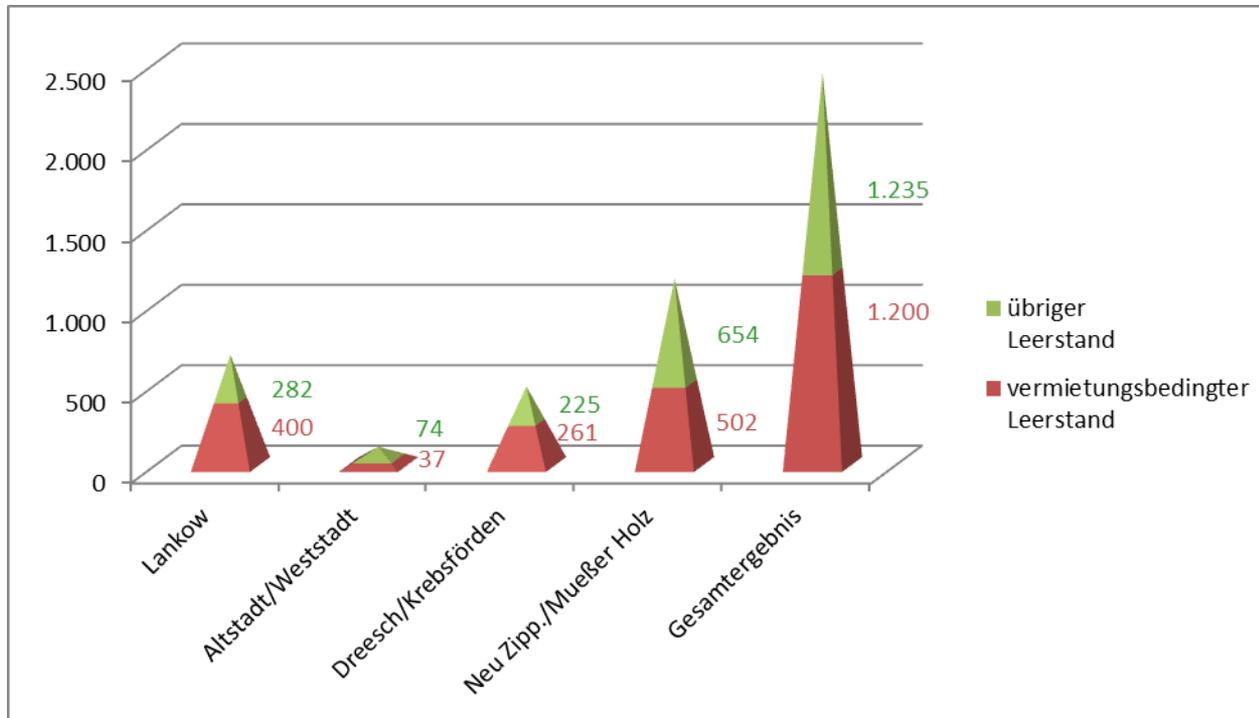
Nachweis der kommunalverbürgten Darlehen von 2007 bis 2014		
	Restschuld	Tilgung
per 31.12.2007	84.664.412,35 €	
per 31.12.2008	79.490.386,60 €	5.174.025,75 €
per 31.12.2009	75.852.188,49 €	3.638.198,11 €
per 31.12.2010	72.396.511,82 €	3.455.676,67 €
per 31.12.2011	68.546.897,80 €	3.849.614,02 €
per 31.12.2012	64.718.617,56 €	3.828.280,24 €
per 31.12.2013	60.428.720,00 €	4.289.897,56 €
per 31.12.2014	55.723.504,00 €	4.705.216,00 €
Abbau von 2007-2013	24.235.692,35 €	
Abbau von 2013-2014	4.705.216,00 € Plan	
bis 2014	28.940.908,35 €	

Übersicht Kapitaldienst 2013 zu 2014

		Kapitaldienst 2013	Kapitaldienst 2014
davon planmäßig	Zinsen	10.205.018,22	8.861.692,24
davon planmäßig	Tilgungen	9.783.056,00	11.853.516,00
davon außerplanmäßig	Tilgungen	651.504,00	7.158.737,00
gesamter Kapitaldienst		20.639.578,22	27.873.945,24

4. Anpassung des Vermietungsangebotes an sinkende Nachfrage durch Abriss- und Stilllegungsmaßnahmen zur weiteren Reduzierung des Leerstandes

Leerstand per 30.09.2013



Regionalverwaltung	vermietungsbedingter Leerstand	übriger Leerstand	Gesamtleerstand
Lankow	400	282	682
Altstadt/Weststadt	37	74	111
Dreesch/Krebsförden	261	225	486
Neu Zipp./Mueßer Holz	502	654	1.156
Gesamtergebnis	1.200	1.235	2.435
Gesamtergebnis in %	8,9%	9,2%	18,1%

5. Verkauf von Immobilien und Grundstücken ohne Mieterlöse

Jahr	Verkaufsplanung
2014	4.446.165

6. Beendigung der in 2013 begonnenen Sanierungsmaßnahmen:
 - Altbausanierung (Max-Suhrbier-Straße 8-12, Clara-Zetkin-Str. 38-42)

 - Höhe der Investitionen in 2014: 1.000.000 €

Kennziffer	Ist 2010 T€	Ist 2011 T€	IST 2012 T€	HR 2013 T€	Plan 2014 T€	Plan 2015 T€	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€
Umsatzerlöse	53.141	55.931,3	56.230,9	58.204,7	54.504,2	55.828,2	53.755,1	52.965,0
Bestandsveränderung	-748	-467,0	-3.533,3	-5.128,6	-1.284,4	-1.958,3	-165,0	132,7
aktivierte Eigenleistungen	368	67,2	133,4	161,8	70,0	70,0	70,0	70,0
sonstige Erträge	3.933	4.916,1	4.944,2	2.962,7	2.918,0	2.242,8	1.744,6	1.520,0
Betriebsertrag	56.694	60.447,6	57.775,2	56.200,7	56.207,8	56.182,7	55.404,7	54.687,6
Material	-24.089	-26.086,9	-26.078,6	-24.635,1	-24.736,1	-25.708,4	-25.912,8	-25.368,2
Personal	-4.521	-5.230,4	-4.684,2	-4.956,9	-4.958,5	-4.954,1	-4.972,5	-5.037,1
Abschreibungen	-9.401	-12.482,4	-32.189,7	-8.280,1	-8.931,7	-8.951,4	-8.674,7	-8.280,3
sonstiger Aufwand	-3.008	-3.086,0	-3.788,2	-3.763,4	-3.691,3	-3.648,5	-3.633,1	-4.149,2
Betriebsaufwand	-41.019	-46.885,7	-66.740,7	-41.635,6	-42.317,6	-43.262,4	-43.193,1	-42.834,8
Betriebsergebnis	15.675	13.561,9	-8.965,6	14.565,1	13.890,2	12.920,4	12.211,6	11.852,9
Zinserträge	341	486,3	266,2	69,6	29,7	71,0	71,3	47,9
Zinsaufwand	-12.150	-12.075,6	-11.060,4	-10.205,0	-8.861,7	-9.142,8	-8.659,6	-8.943,5
Finanzergebnis	-11.809	-11.589,3	-10.794,2	-10.135,4	-8.832,0	-9.071,8	-8.588,4	-8.895,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.866	1.972,6	-19.759,8	4.429,7	5.058,2	3.848,5	3.623,2	2.957,3
Beteiligungsergebnis	2	3,1	-5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
außerordentliches Ergebnis	-1.891	177,0	147,6	-153,4	-297,0	-301,9	143,4	-113,6
Steuern	-1.260	-1.403,0	-1.436,5	-1.502,6	-1.495,0	-1.475,2	-1.472,0	-1.443,8
Einkommenssteuer	0	0,0	0,0	-24,6	-35,1	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	717	749,6	-21.054,0	2.749,0	3.231,0	2.071,4	2.294,7	1.399,9
Gewinnvortrag		714,9	749,6	831,0	2.749,0	3.231,0	2.071,4	2.294,7
Entnahme aus der Kapitalrücklage		0,0	21.885,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinnabführung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einstellung in die Gewinnrücklage		-715,0	-749,6	-831,0	-2.749,0	-3.231,0	-2.071,4	-2.294,7
Bilanzgewinn	-2.432	749,6	831,0	2.749,0	3.231,0	2.071,4	2.294,7	1.399,9

Zahlungen, die den Haushalt der LHSN in 2014 betreffen

Zahlungen an die LHSN:

Bürgerschaftsgebühren

- 2014: 291,0 T€

Grundsteuer

- 2014: 1,493 T€

Zahlungen an den Konzern Stadtwerke Schwerin:

Fernwärme:

- 2012 9,6 Mio €

Wasser / Abwasser / Strom:

- 2012 3,4 Mio €

Müllentsorgung / Straßenreinigung:

- 2012 2,3 Mio €

EDV / Lohn:

- 2012 1,2 Mio €

Liquiditätswirksame Leistungen im Auftrag der Landeshauptstadt von 1996 bis 2009

Summe über alle Aufwendungen der WGS:

- 47,392 Mio €

Summe über alle Einlagen der Landeshauptstadt:

- 21,513 Mio €