



WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schwerin

Unternehmensentwicklungskonzept
2016 - 2025

31. Juli 2016

und

Nachtragsbericht per 31.12.2016

Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung des Unternehmens	5
2 Wohnungsmarkt und Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Marktbedingungen – Wohnungsnachfrage	7
2.2 Wohnungsmarkt – Wohnungsangebot der WGS	15
2.3 Stadtteile.....	19
2.3.1 Lankow.....	19
2.3.1.1 Beschreibung Stadtteil.....	19
2.3.1.2 Hochhaus-Situation	22
2.3.2 Neu Zippendorf	29
2.3.2.1 Beschreibung Stadtteil.....	29
2.3.2.2 Situation HH / Berliner Platz	32
2.3.2.3 Neubau Wuppertaler Str. (wird nicht umgesetzt)	35
2.3.3 Mueßer Holz	38
2.3.3.1 Beschreibung Stadtteil.....	38
2.3.3.2 Bestandssituation nach Verkauf 1. Quartal 2016 und zukünftige Entwicklung	41
2.3.4 Krebsförden	42
2.3.4.1 Beschreibung Stadtteil.....	42
2.3.4.2 Aktuelle Bestandssituation.....	43
2.3.5 Großer Dreesch	44
2.3.5.1 Beschreibung Stadtteil.....	44
2.3.5.2 Aktuelle Bestandssituation.....	44
2.3.6 Altstadt	46
2.3.6.1 Beschreibung Stadtteil.....	46
2.3.6.2 Bestandssituation	46
2.3.7 Weststadt	54
2.3.7.1 Beschreibung Stadtteil.....	54
2.3.7.2 Bestandssituation	55
3 Lage des Unternehmens zum 31.12.2015	57
3.1 Allgemein.....	57
3.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	58
3.2.1 Vermögenslage.....	58
3.2.2 Finanzlage	60
3.2.3 Ertragslage.....	61
3.3 Angespante Liquiditäts-/Finanzsituation der WGS.....	62
3.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	64
4 Leitbild der WGS-Unternehmensentwicklung	66

5 Bestätigter Wirtschaftsplan 2016-2019	67
5.1 Gewinn- und Verlustrechnung	69
5.2 Bilanz	76
5.3 Liquidität	82
6 Maßnahmen der Gesellschaft zur Unternehmensentwicklung	85
6.1 Maßnahmen Marktbereich und Kunden	85
6.2 Verkauf	92
6.3 Finanzierung	93
6.4 Personal- und Organisationsentwicklung	99
7 Prämissen und Darstellung der UEK-Planungsergebnisse	106
7.1 Planungsprämissen	106
7.2 Bilanz	111
7.3 Gewinn- und Verlustrechnung	112
7.4 Liquidität	113
7.5 Kapitalflussrechnung	114
8 Schlussbemerkung	115
Nachtragsbericht per 31.12.2016	117

Abkürzungsverzeichnis

AGW	Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
AHG	Altschuldenhilfegesetz
Beko	Betriebskosten
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung
DVFA/SG	Die Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Anlageberatung e.V. (DVFA) und der Arbeitskreis Externe Unternehmensrechnung der Schmalenbach-Gesellschaft
ERP	Enterprise Resource Planning
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
GE	Gewerbeinheit
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HAKO	Haushaltskonsolidierungspaket
IH	Instandhaltung
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
IT	Informationstechnologie
KdU	Kosten der Unterbringung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KSt	Körperschaftsteuer
LFI	Landesförderinstitut M-V
LHSN	Landeshauptstadt Schwerin
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
SIS GmbH	Schweriner IT- und Service GmbH
SWG	Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft e. G.
TQM	Total Quality Management
UEK	Unternehmensentwicklungskonzept
USK	Unternehmenssicherungskonzept
VbE	Vollbeschäftigteneinheit
VNW	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneinheit (Wohnung)
WGS	WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin



farblich hinterlegte Textpassagen sind im Nachtragsbericht ergänzt oder verändert worden

1 Beschreibung des Unternehmens

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH ist das größte Wohnungsunternehmen in Schwerin. Sie wurde 1992 als kommunales Unternehmen mit einem Bestand von 20.630 Wohnungen und 146 Gewerbeobjekten gegründet.

Gegenwärtig verfügt die Wohnungsgesellschaft Schwerin über 11.504 eigene Wohnungen und 151 Gewerbeobjekte (Stand: 30.06.2016).

Die Geschäftsanteile der WGS–Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH mit Sitz in 19053 Schwerin, Geschwister-Scholl-Str. 3-5 werden zu 100 % von der Landeshauptstadt Schwerin gehalten.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Arten von Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern, Erbbaurechte ausgeben sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbezentren, soziale und kulturelle Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienst- und Serviceleistungen aller Art in Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand anbieten.

Vorrangiger Zweck der kommunalen Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung und in diesem Zusammenhang hat sie eine im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten treibende Rolle beim Stadtumbau.

Im Mittelpunkt unseres Handelns steht der Mensch. Wohnen ist unsere Dienstleistung.

Die Vermietung von Wohnungen am Standort Schwerin ist das Kerngeschäft der WGS.

Wohnungen, wohnungsnahe Dienstleistungen und Service werden für alle Schichten der Bevölkerung angeboten.

Die Grundversorgung der Schweriner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Die WGS verfolgt eine defensive Mietpreispolitik, ermöglicht spezielle Wohnprojekte und kümmert sich intensiv um die Versorgung von Asylbewerbern und Migranten mit Wohnraum. Besonderes Augenmerk legen wir auf die Schwächeren der Gesellschaft, z. B. Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen oder Handicap.

Die Gesellschaft betreut ihre Kunden an 3 Standorten im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin. Flankierend stellt die WGS entsprechende Beratungen und Ressourcen für die Arbeit in den Schweriner Stadtteilen bereit.

Die WGS hat sich in Zusammenarbeit mit der Stadt verpflichtet, die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Wohnen in Schwerin“ (ISEK) in der dritten Fortschreibung, zu unterstützen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept legt die Ziele und Schwerpunkte der Stadterneuerung der Innenstadt sowie des Stadtumbaus der Großwohnsiedlungen fest. Auf der Grundlage der Stadtteilanalyse wurden die Stadtteile Neu Zippendorf und Mueßer Holz als Stadtumbaugebiete festgelegt, in denen Maßnahmen zur Beseitigung des strukturellen Wohnungs- und Gebäudeleerstands sowie Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung umgesetzt werden.

Die Strategie geht vom behutsamen und kontinuierlichen Stadtumbau in Neu Zippendorf und im nördlichen Mueßer Holz aus, während im südlichen Mueßer Holz ein längerfristiger Transformationsprozess notwendig wird. Die räumliche und zeitliche Perspektive des Entwicklungskonzepts reicht bis 2020.

Das neue Unternehmensentwicklungskonzept 2025 (UEK) ersetzt das bisherige Unternehmenssicherungskonzept 2012-2020 (USK). Die WGS hat die wichtigen Weichenstellungen für einen nachhaltigen Erfolg vor dem Jahr 2020 vorgenommen.

Operativ konnte die Wohnungsgesellschaft Schwerin ihre Marktposition verbessern und hat die existenzgefährdende Zone verlassen.

Die Rahmenbedingungen des Schweriner Immobilien-, Wohnungs-, und Finanzmarktes, der Förderkulisse und der rechtlichen Basis haben sich entscheidend verändert.

Moderne Kommunikationsansätze, optimierte Controlling-Methoden und verbesserte Arbeitsmethoden erfordern eine grundsätzlich neue strategische Ausrichtung im:

UNTERNEHMENSENTWICKLUNGSKONZEPT 2016 – 2025 (UEK 2025)

Das UEK 2025 wird eine breite Akzeptanz durch die Einbindung der am Unternehmen interessierten Gruppen und Institutionen erhalten.

Die Gremien der WGS, die Finanzierungs- und Fördermittelpartner, die politischen Gremien der Stadt und die Mitarbeiter werden in den UEK-Prozess eingebunden und werden das UEK formal in 2016 beschließen.

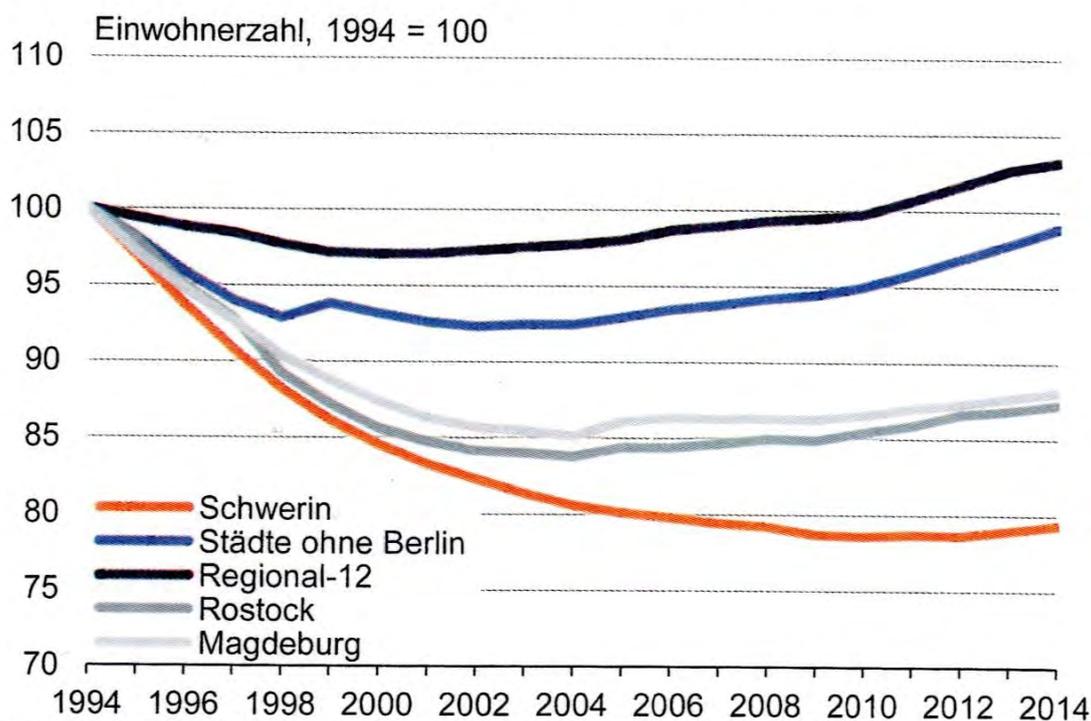
Der breite Konsens ist ein wesentlicher Erfolgsbaustein und sichert die breite Unterstützung bei schwierigen Schritten. Der Gesamterfolg erfordert die Akzeptanz der gemeinsamen Ziele und der erforderlichen Maßnahmen. Das UEK ist der primäre Handlungsstrang für die WGS. Erhebliche Abweichungen oder Sonderthemen bedürfen einer beschlossenen Modifizierung. Der jeweilige Stand des UEK wird durch ein standardisiertes Berichtswerk dokumentiert und den vorstehenden Gruppen mindestens jährlich berichtet.

2 Wohnungsmarkt und Rahmenbedingungen

2.1 Marktbedingungen – Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Schwerin hat sich in der Zeit von 1996 bis 2013 mit -16 % deutlich reduziert. In Schwerin leben 92.138 Personen mit Hauptwohnsitz (Stand: 31.12. 2014). Der starke Bevölkerungsverlust Ende der 1990er Jahre wurde von einem geringeren negativen Saldo seit 2005 abgelöst. Ein Wendepunkt in der Bevölkerungsentwicklung ist das Jahr 2010, in dem erstmals zum Vorjahr ein Bevölkerungsgewinn zu verzeichnen war.

DER STARKE EINWOHNERSCHWUND IST GESTOPPT



Ursache ist die günstige Entwicklung beim Wanderungssaldo. Ab 2010 gab es erstmals mehr Zu- als Wegzüge.

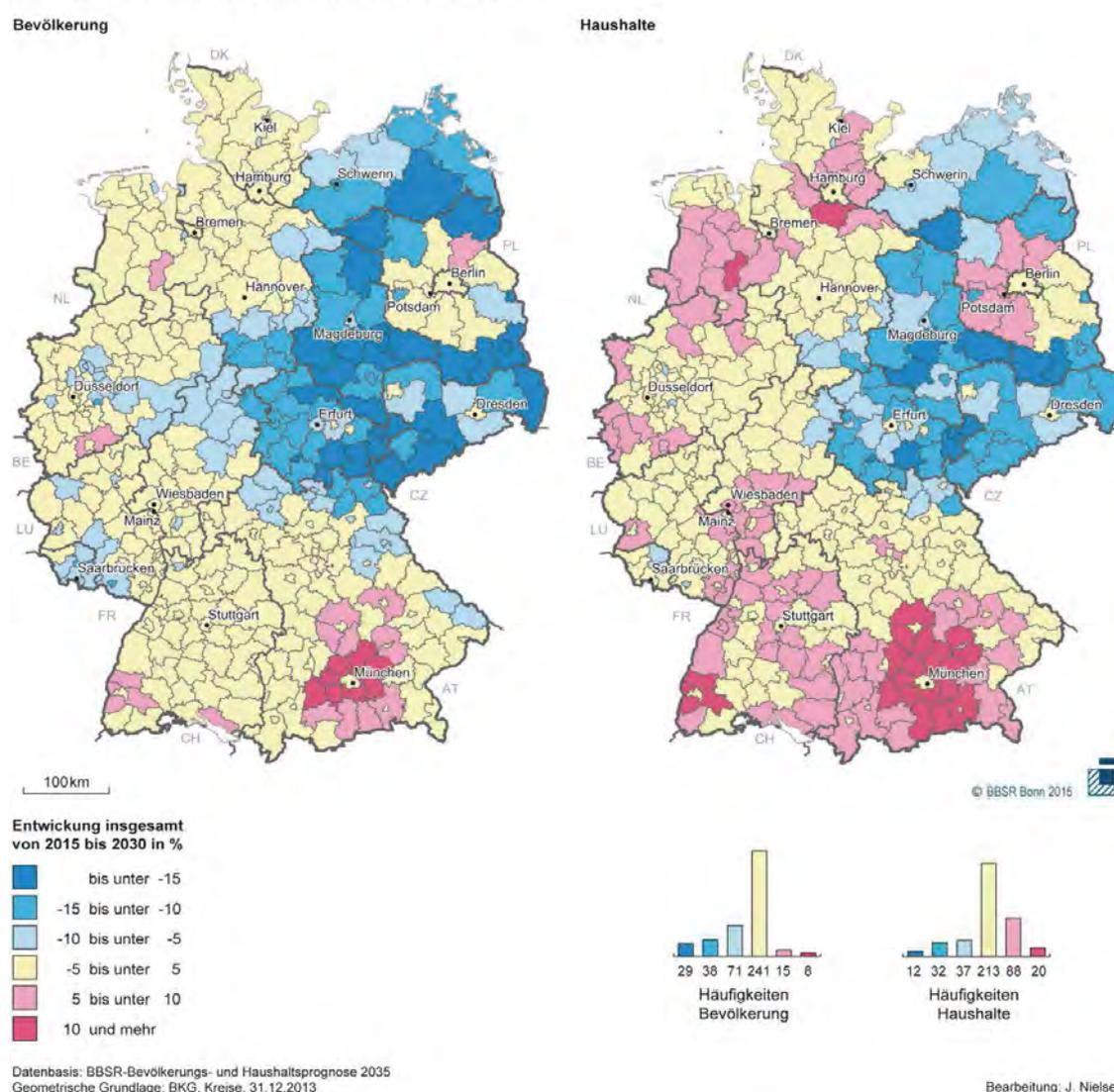
Der natürliche Saldo ist aufgrund des anhaltenden Geburtendefizits weiterhin negativ. In abgeschwächter Form setzte sich diese Entwicklung ab 2010 bis heute fort. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ergebnisse des bundesweiten »Zensus« im Mai 2011 die Bevölkerungszahl in der offiziellen Statistik um gut 4 % nach unten korrigiert haben.

Bei den Wanderungssalden nach Altersgruppen wird deutlich, dass in den letzten neun Jahren ein durchweg positiver Wanderungssaldo in der Altersgruppe über 65 Jahre zu verzeichnen ist. Es ist wahrscheinlich, dass diese Altersgruppe vor allem die infrastrukturelle Ausstattung eines Oberzentrums zu schätzen weiß. Der positive Wanderungssaldo seit 2010 ist vor allem in der Altersgruppe 18 bis unter 30 Jahren zu beobachten. Der Gewinn von Einwohnerinnen und Einwohnern in dieser Altersklasse ist besonders positiv zu bewerten, da ihr Anteil an der Schweriner Gesamtbevölkerung relativ gering ist und in den letzten Jahren zugunsten älterer Bevölkerungsschichten stetig geringer wurde.

In Schwerin leben nach Angaben des statistischen Landesamtes 14.084 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 20 Jahren, die einen Anteil an der Gesamtbevölkerung 2013 von 15,4 % darstellen (in M-V liegt dieser Anteil mit 14,3 % im gleichen Jahr ähnlich niedrig).

Positiv zu bewerten ist, dass die Wanderungen über die Landesgrenzen hinaus im Saldo deutlich weniger werden und mehr Personen nach Schwerin aus einem anderen Bundesland zogen. Zum größten Teil ist der positive Wanderungssaldo der letzten vier Jahre auf die regionalen Wanderungen aus anderen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns (jenseits des direkten Umlandes) zurückzuführen. Die noch nicht um die Bevölkerungszuwächse der Jahre 2013-2015 bereinigte Bevölkerungsprognose des Landes M-V geht im Ergebnis von einem weiteren Bevölkerungsverlust bis 2030 um 2,2 % auf Basis der Bevölkerung mit Stand 31.12.2013 aus. Im Jahr 2030 würde die Bevölkerung Schwerins dann unterhalb der Marke von 90.000 Einwohnerinnen und Einwohnern fallen. Diese Bevölkerungsverluste werden in den Altersgruppen zwischen 20 und 34 Jahren und zwischen 45 bis 64 Jahre zu verzeichnen sein. In der Konsequenz wird im Jahr 2030 die Bevölkerung älter 65 Jahre etwa ein Drittel der Wohnbevölkerung stellen (2013 noch 25 %). Die Zahl der Kinder steigt leicht und ihr Anteil bleibt annähernd konstant. Die WGS geht von einer seitwärts verlaufenden Bevölkerungsentwicklung aus, da Schwerin in den vergangenen Jahren seine Funktion als Oberzentrum und als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort ausbauen konnte. Hinzu kommt der noch nicht in die Zahlen eingeflossene Effekt der zunehmenden Asylbewerber- und Migrantenzahlen.

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030



Entscheidender Träger der Nachfrage ist für die Wohnungswirtschaft die Anzahl der Haushalte und deren Kaufkraft. Die Struktur der Haushalte ist ein wichtiger Indikator für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs im jeweiligen Marktsegment. Der demografische Wandel bringt eine

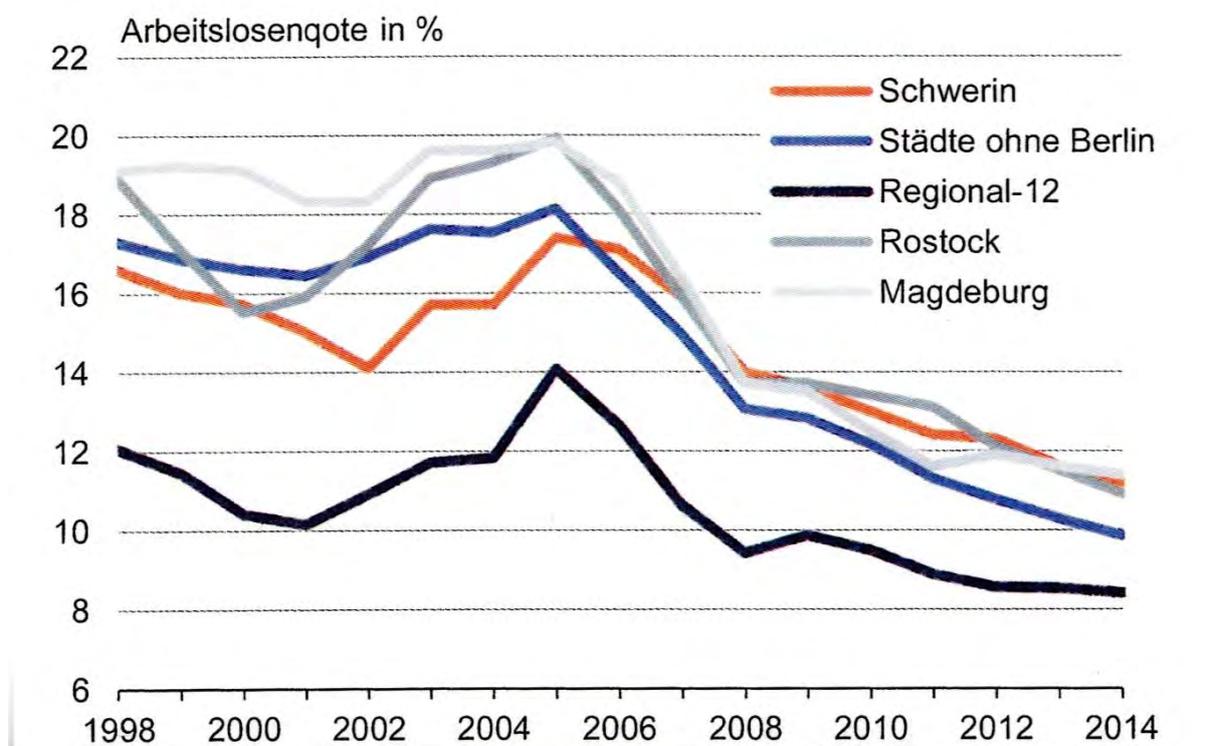
zunehmende Anzahl von Ein-Personen-Haushalten hervor. Die Zahl der Haushalte mit Kindern nimmt tendenziell weiter ab.

Auf Basis der Zensus-Erhebung vom Mai 2011 sind belastbare Aussagen zu den Haushalten möglich: In fast der Hälfte (48 %) der Haushalte wohnt nur eine Person und nur in 17 % der Haushalte leben mehr als 2 Personen. Insgesamt wird von einer Zahl von 51.278 Haushalten in Schwerin ausgegangen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,79 Personen pro Haushalt, diese liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Wert und unter dem des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern von durchschnittlich 1,92 Personen pro Haushalt.

Entscheidend für die strategische Planung des Angebots der WGS ist der Gesamtanteil von 83 % 1- und 2-Personenhaushalten in Schwerin. Das zukünftige Angebot der WGS muss Wohnungsgrößen, -zuschnitte und Wohnformen an dieser Struktur und der verfügbaren Kaufkraft ausrichten.

Wesentlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung der Kaufkraft ist die Zahl der Beschäftigten bzw. der Arbeitslosigkeit einerseits und die Einkommensstruktur andererseits.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Landeshauptstadt Schwerin ist in einem Jahrzehnt nur um 164 Arbeitsplätze gesunken und damit konstant geblieben (-0,3 %).



Von den 47.245 Arbeitsplätzen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in Schwerin pendeln mehr als die Hälfte der Personen (24.201) in das Oberzentrum. Das sind knapp 1.000 Einpendler weniger als noch im Jahr 2004. Der Pendlersaldo ist deutlich positiv, da nicht einmal 10.000 Schweriner zu einem Arbeitsplatz außerhalb ihres Wohnortes pendeln. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Schwerin ist im Zeitraum 2004 bis 2013 um 6,5 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die Gesamtbevölkerung um 2,4 % gesunken. Aus diesem Grund ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung (im Alter von 15 bis 65 Jahre) von 46,6 % in 2004 auf 55,3 % in 2013 gestiegen.

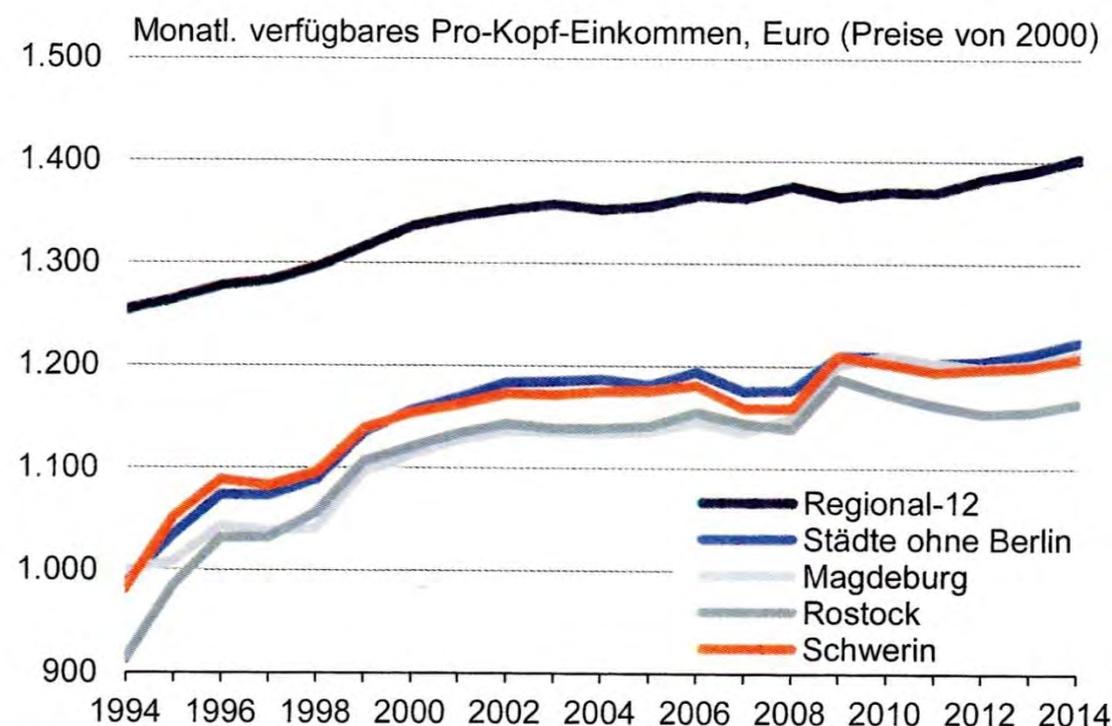
Das gemeinsame Angebot der Stadt Schwerin und der Wohnungsgesellschaft Schwerin muss das große Potential der Pendler als „wohnende Bürger = Einwohner“ aktivieren. Erste Erfolge wurden mit ausgewiesenen Wohnbauflächen für individuellen Hausbau erreicht. Die Ergänzung der Traditionsviertel um Eigenheimkomponenten stabilisiert die Quartiere und optimiert die Ausnutzung der kommunalen Infrastruktur.

Neue Wohnungsangebote und Wohnformen müssen den Altbestand der WGS ergänzen und der Zielgruppe der Pendler und Schwerin-Rückkehrer ein attraktives Angebot offerieren.

Urban Living, Wohngruppen, Wohnen und Arbeit, Flexi-Wohnen, Wohnen im Alter und nachhaltiges Wohnen sind Stichworte für die erforderliche Angebotspalette.

Per Dezember 2015 weist die Agentur für Arbeit 4.796 Arbeitslose = 9,9 % aus. Dies ist einerseits dem höheren Beschäftigungsgrad und andererseits der „Verrentung“ bisheriger Langzeitarbeitsloser geschuldet.

MITTLERES EINKOMMENSNIVEAU



Schwerin hat durch seinen hohen Anteil an Beschäftigten im öffentlich rechtlichen Sektor landesweit die größte durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.616 €. Diese liegt jedoch hinter dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Die WGS geht in der Angebots- und Produktpalette von einem Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen von maximal 25 % aus, dies entspricht statistisch 4.900 € p. a. und somit einem Median von 408 € für die monatliche Kaltmiete.

Diese Durchschnittsmiete zeigt folgenden Hauptbedarf im Markt Schwerin auf:

- kleine Wohnungen
- mit optimierten Grundrissen
- kostengünstig
- altersgerecht
- immer stärker barrierearm/-frei
- mit stabilen Heiz-/Betriebs-/Nebenkosten
- mit stabilen Nachbarschaften
- in Traditionsstadtteilen mit guter Infrastruktur.

Die Stadt Schwerin verfügt über 57.650 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3.710.888 m².

Die Wohnungswirtschaft in der Landeshauptstadt Schwerin muss weiterhin den massiven Wohnungsüberhang beherrschen. Der zweistellige Leerstand in Verbindung mit einer Monostruktur des Wohnungsbestandes hat die Unternehmensentwicklung der WGS seit der Wiedervereinigung stark behindert und beeinträchtigt aktuell die Unternehmensentwicklung durch erhöhte Vermietungsaufwendungen, Wohnungsleerstand und hohe Leerstandskosten.

Der Wohnungsleerstand der WGS wurde für das UEK ab 2016 systematisch neu unterteilt und betrug am 30.06.2016:

Gesamt leerstand	1.856 Wohnungen	=	16,1 %
davon geplante Verkäufe	- 50 Wohnungen	=	- 0,4 %
davon Abrisse gesamt	- 513 Wohnungen	=	- 4,5 %
davon Abrisse Hochhäuser	- 481 Wohnungen	=	- 4,2 %
davon Abrisse Sonstiges	- 32 Wohnungen	=	- 0,3 %
davon Modernisierungsobjekte	- 489 Wohnungen	=	- 4,2 %
davon stillgelegte Wohnungen	- 20 Wohnungen	=	- 0,2 %
Marktleerstand	784 Wohnungen	=	6,8 %
abzögl. fest reserviert für LHSN	- 120 Wohnungen		
im Vertrieb befindlicher Leerstand	664 Wohnungen	=	5,8 %
davon unterstützt durch Sonderprogramm Wohnraumertüchtigung	134 Wohnungen		

Die bisher eingeleiteten Maßnahmen zur Reduzierung der marktbedingten Leerstände zeigen Wirkung. Die Erhöhung der Instandhaltungsaktivitäten, insbesondere die stärkere Individualisierung der Ausstattung gemäß Kundenwunsch, die Stärkung der Erstvermietungs-teams, die Etablierung der konsequenten Internetakquise, die Verbesserung der Service-/Beratungsniveaus durch kürzere Entscheidungsprozesse führten bereits in 2015 zu einem Ausgleich der Fluktuationsverluste durch die Neuvermietung.

Der strukturelle Leerstand konnte 2015 durch den Verkauf von 404 Wohnungen mit hohem Leerstand in Krebsförden an die Intown Wohnen Schwerin GmbH gesenkt werden. Eine weitere Reduzierung erfolgte durch den Paketverkauf Mueßer Holz mit 622 Wohnungen zum 01.03.2016. Leerstand erhöhend wirken der Leerzug der zum Abriss bestimmten 2 Hochhäuser in Neu Zippendorf (Rostocker Str. 5-7), der 2 Hochhäuser in Lankow (Eutiner Str. 1-2/ Plöner Str. 1-2), des Wohnblocks in der Wuppertaler Str. 34-37 für den geplanten Neubau und die „Räumung“ der Neubrandenburger Str. 1-7 im Vorfeld der geplanten Modernisierung.

Der Leerstand der WGS verteilt sich regional auf die Schweriner Stadtteile sehr unterschiedlich:

Stadtteile	Leer-WE gesamt per 30.06.2016		Marktleerstand	
	Anzahl		Anzahl	
Lankow	964		243	
Altstadt	28		20	
Weststadt	23		17	
Gr. Dreesch	190		190	
Krebsförden	49		39	
Neu Zippendorf	459		192	
Mueßer Holz	143		83	
Gesamt	1.856		784	

Positiv auf die aktuellen Vermietungsergebnisse wirkte 2015 bis Mitte 2016 die Anmietung von Wohnraum durch die Landeshauptstadt Schwerin für die Erstunterbringung von Asylbewerbern. Die WGS übernimmt gegen Sachkostenerstattung zusätzlich die Möblierung der Wohnungen und übergibt diese an die Verwaltung als Generalmieter mit Mietlaufzeiten von 3-5 Jahren und der Option die Wohnungen bei Bedarf länger zu nutzen. Die WGS hat 2015 878 T€ als Instandhaltungsaufwand für die Herrichtung dieser Wohnungen und 750 T€ für die Möblierung investiert, die Möblierungskosten wurden von der Stadt innerhalb eines Monats nach Rechnungslegung ausgeglichen.

Auf Grundlage der Prognoserechnung des Landes M-V für das Jahr 2016 wurde gemäß Verteilerschlüssel von anteilig 5,37 % für Schwerin, mit ca. 1.343 Personen gerechnet, die in möblierten Wohnungen unterzubringen sind.

Damit wurde die Gesamtsumme der mit Wohnraum zu versorgenden Personen (ohne Berücksichtigung von Abgängen aufgrund von Anerkennungen oder Abschiebungen wegen Ablehnung) auf 1.821 hochgerechnet.

Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 4 Personen/Wohnung ergibt sich ein Gesamtbedarf von 455 Wohnungen, von denen bereits in 2015 an die Landeshauptstadt Schwerin 176 Wohnungen übergeben wurden. Zum Stichtag 31.07.2016 erhöhte sich die an die Landeshauptstadt Schwerin übergebene Anzahl von Wohnungen auf 241.

Zur Gewährleistung der ursprünglichen Prognose 2016 wäre die Herrichtung und Ausstattung von 256 Wohnungen erforderlich gewesen. Mitte März 2016 haben die Partner die weitere Herrichtung der Wohnungen eingestellt, da die Zahlen der Neuankömmlinge stark rückläufig sind.

Die mit der Landeshauptstadt Schwerin abgeschlossenen Mietverträge im Kernbestand der WGS unterliegen einer vereinbarten Miethöhe von 4,80 €/m² bis 6,50 €/m².

Für Wohnungen im Verwertungsbestand mit einer Nutzungsdauer von ca. 3-5 Jahren erfolgt ein Mietansatz von 6,90 €/m². Dieser erhöhte Ansatz resultiert aus den hohen Herrichtungskosten im Rahmen der Weiternutzung von bereits in der Stilllegung befindlichen Abrissobjekten. Im Juli hat das Land M-V der LHSN mitgeteilt, dass nur noch benötigte Wohnungen plus 10 Wohnungen als Reserve refinanziert werden. Die LHSN wird in der Konsequenz die nicht befristeten 86 Wohnungen (ältere Verträge vor 2015) mit der WGS kündigen. Dies führt zur Erhöhung des Leerstandes der WGS von ca. 1 %. Die daraus resultierenden zusätzlichen Kosten und Mindereinnahmen belaufen sich auf über 500 T€ p. a. Die 3-5-jährigen Verträge sind von der LHSN zu erfüllen, da die WGS diese Einnahmen für die vorgenommenen Investitionen und deren Refinanzierungskosten benötigt. Die Partner werden gemeinsam alternative Nutzungen suchen, um die Leerstandskosten der LHSN zu minimieren. Die Entscheidung des Landes hat unerwartete und sehr negative Auswirkungen für die WGS. Im Vertrauen auf die Anforderung von Wohnraum sind Wohnungen in der Vergangenheit termin- und fachgerecht bereitgestellt worden. Das Land M-V will sich nunmehr einseitig und kurzfristig aus der gemeinsamen Lösung herausziehen. Basierend auf dieser Erfahrung wird die WGS in vergleichbaren Fällen lediglich gegen Vorkasse oder langfristige vertragliche Bindungen des Landes erneut Wohnraum für Sonderaufgaben bereitstellen können und wollen.

Mit einer positiven Entscheidung zum Aufenthaltsstatus greift ein rollierendes Belegungssystem. Freizug und Neubelegung der bereits ausgestatteten Wohnungen ermöglichen die Unterbringung zukünftiger Asylbewerber. Die Wohnraumversorgung von noch im Anerkennungsverfahren befindlichen Asylbewerbern, entsprechend den quantitativen und qualitativen Anforderungen der LHSN, ist durch die WGS abgesichert.

Der angemeldete Bedarf der „Erstunterbringung“ war für 2016 mit 1.343 Menschen prognostiziert und hat den Bedarfszenit erreicht. Aktuell hat sich die Situation durch die veränderten



Transferregeln außerhalb Deutschlands massiv entspannt. Die Stadt Schwerin wird in Absprache mit der WGS bereits leerstehende Wohnungen des Erstunterbringungskontingents (aktuell 30 von 206 Wohnungen) den anerkannten Flüchtlingen als zeitlich begrenzte Wohnmöglichkeit anbieten.



Für das Jahr 2016 wurden 378 Wohnungen mit einem Gesamtherrichtungsaufwand (Instandhaltung) von ca. 3,3 Mio. € im Sonderprogramm zur Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte mit 1,1 Mio. € Zuschuss beantragt. Mit Hinweis auf die EU-Förderregeln für Subventionen je Subventionsempfänger (Gesellschaft) hat das **LFI die Zuschussförderung auf 500.000 € innerhalb von 3 Steuerjahren** begrenzt. Die subventionierten Wohnungen befinden sich im Kernbestand der WGS und werden nicht für die möblierte Erstunterbringung verwendet. Die Wohnungen müssen 3 Jahre zu KdU-Mietpreisen an berechnigte Personenkreise der Schweriner Wohnbevölkerung vermietet werden. Die Vermietung an anerkannte Asylbewerber ist möglich jedoch nicht zwingend. Die weitere Entwicklung der Sondersituation Flucht bzw. Migration

stellt eine Unbekannte in der Planung der WGS dar. Die begrenzte Förderung durch das Land M-V (500 T€ in 3 Steuerjahren) beraubt die WGS der Möglichkeit in 2017 ff. das Angebot von Wohnraum zu KdU-Sätzen auszuweiten. Die Vermietung und die vorherige Herrichtung von Wohnraum zu KdU-Sätzen setzt eine Förderung für die Reduzierung der Mieten wirtschaftlich voraus. Bei der Versorgung der anerkannten Asylbewerber sind alle Wohnungsanbieter angesprochen.

Die WGS befindet sich mit den großen Marktteilnehmern und der Verwaltung der Landeshauptstadt in einem zielgerichteten Dialog zur Markt- und Bedarfssituation. Die Partner gleichen die zukünftigen Maßnahmen zur Angebotsreduzierung bzw. -anpassung kollegial miteinander und den ISEK-Zielen ab. Die Käufer der Immobilien der WGS haben sich vertraglich oder auf freiwilliger Basis zur Datenbereitstellung und zur Mitwirkung verpflichtet.

2.2 Wohnungsmarkt – Wohnungsangebot der WGS

Parallel zur Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Wohnungsneubauten im Eigenheimbereich wurden in Schwerin im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen nicht mehr ausreichend nachgefragte Wohnungsbestände durch Rückbau vom Markt genommen. Dies betraf in der Regel den unsanierten Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise.

In den **letzten 10 Jahren** wurden insgesamt mehr als **4.800 Wohnungen zurückgebaut**.

Der Stadtumbauprozess ist nicht abgeschlossen!

Der strukturelle Wohnungsleerstand verursacht massive städtebauliche Funktionsverluste in den Schwerpunktstadtteilen des Stadtumbaus. Die größeren Wohnungsunternehmen (WGS/SWG), die umfangreiche Bestände im Bereich der Plattenbauten haben, planen auch in den nächsten Jahren einen weiteren Rückbau von ca. 3.000 Wohneinheiten.

Die Hochhäuser der WGS und weitere Rückbaumaßnahmen sind in dieser Planzahl enthalten. Ursprünglich waren die Wohnblocks in der Magdeburger Str. 3-10, der Pankower Straße 1-51, Otto-v.-Guericke-Str. 26 und der Hamburger Allee 210-216 in der mittelfristigen Planung mit 450 Wohnungen enthalten. Diese Wohnbauten wurden für die Asylbewerber-Unterbringung für bis zu 5 Jahre an die Stadt vermietet.

Die Planzahl der Rückbauten ist von 3.000 WE auf ca. 2.550 WE zu reduzieren.

Die Abrissförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde vor dem Hintergrund der Asylbewerberthematik zunächst einer Prüfung unterzogen. Anträge konnten gestellt werden, wurden als Einzelfall durch das Wirtschaftsministerium entschieden. Dieses „Verfahren“ stellte für die WGS eine große Unsicherheit dar. Die WGS hat für je 2 Hochhäuser in Neu Zippendorf und 2 in Lankow die Förderung beantragt. Neben den reinen Abrisskosten stellen die auf den Hochhäusern liegenden Altkredite eine große „wirtschaftliche Altlast“ dar.

Positive Einzelfallentscheidungen sind für die WGS ein wichtiger Beitrag des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur schnellen Reduzierung des hohen Leerstands, der gleichzeitigen Verbesserung der Quartiersituation in Lankow und Neu Zippendorf und insbesondere der Verringerung des Gesamtleerstandes des Schweriner Marktes mit 8,9 % bzw. ca. 5.000 Wohnungen.

Die **durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Schwerin** liegt 2015 mit 5,94 € m²/p.m. deutlich unter den bundesdeutschen Durchschnittsmieten.

Der aktuelle Satz für Mieten im Rahmen der Kosten der Unterbringung liegt bei 4,86 € je m²/p.m.

Die Mieten in Schwerin schwanken stark entsprechend der Lage in der Stadt und bezüglich der Wohnungsgrößen.

m ²	Schwerin	Mecklenburg-Vorpommern	Deutschland
30 m ²	7,82 €	8,15 €	12,59 €
60 m ²	5,56 €	5,95 €	7,61 €
100 m ²	6,65 €	7,02 €	8,48 €

Der **Schweriner Wohnungsmarkt ist ein Mietermarkt** mit hohen zweistelligen Leerständen im Bereich der Plattenbauten. Der Markt ist aus Sicht der Mieter sehr preisfreundlich, da sich die Durchschnittsmieten mehrerer Großvermieter auf und teilweise leicht unter dem Niveau der KdU-Sätze bewegen.

Steigende Bedarfe sind bei günstigen kleinen 1-/2-Zimmer-Wohnungen und bei sehr großen günstigen 4- oder 5-Raumwohnungen zu erkennen.

Eine **steigende Nachfrage** existiert für **barrierefreie/-arme Wohnungen**.

Das Marktangebot weist eine starke Konzentration bei 3-Raum-Plattenwohnungen auf. Hier existiert ein starker Verdrängungswettbewerb, insbesondere an der Peripherie der Stadt.

Die Aufgaben der Wohnungswirtschaft bestehen im konsequenten Leerstandabbau durch Rückbau, in der Veränderung der „Monostruktur“ im Marktsegment 3-Raumwohnungen Platte und der Schaffung von kleinen, bezahlbaren, energieeffizienten und barrierefreien Wohnungen.

Der Transformationsprozess muss der Branche vor dem Hintergrund unterdurchschnittlicher Einnahmen, enger Finanzierungsmöglichkeiten und steigender Baupreise gelingen. Konzepte und Maßnahmen der großen 4 VNW-Unternehmen werden mit der Stadt in einer ständigen Arbeitsgruppe entwickelt, umgesetzt und evaluiert. Messbare Ergebnisse wurden gemeinsam erzielt. Die formale und transparente Vereinbarung von Zielen und Maßnahmen erfolgt im ISEK inklusive erfolgter Fortschreibungen. Regelmäßig haben die Stadt und die VNW Unternehmen Sonderthemen des Wohnungsmarktes aufgegriffen und mit Gutachten, Studien und Planungswettbewerben erfolgreich bearbeitet.

Wohnungsangebot der WGS

Die Gesellschaft verfügt zum 30.06.2016 über 312 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (WE/GE) in Schwerin mit 11.504 Wohnungen mit 608.967 m² Wohnfläche.

Die WGS wird das Überangebot an Wohnraum von 16,1 % (6,8 % marktbedingt) systematisch bearbeiten und den begrenzten finanziellen Rahmen für Angebotsbereinigungen, Umbau von Wohnraum, Fahrstuhlanbauten, gezielte Modernisierungen und ergänzende Neubauten nutzen. Die Marktstellung wird entscheidend ausgebaut. Die Begrenzung auf das eigentliche **Kerngeschäft Wohnen mit ca. 10.000 Wohnungen**, die **Optimierung der Instandhaltungen**, die **konsequente Ausrichtung des Angebotes an der Kundennachfrage** und die effiziente Führung der Organisation nach Deckungsbeitrags- und betriebswirtschaftlichen Kennziffern wird unsere Wettbewerbssituation stärken und langfristig erheblich verbessern.

Bestandseinteilung / Portfolio per 30.06.2016

Gesamtwohnbestand	11.504 WE
Kernbestand	10.017 WE
Bestand in Prüfung (Hochhaus Julius-Polentz-Str. 1/2)	375 WE*
Verwertungsbestand	1.112 WE
-> Verkauf	122 WE
-> Abriss (4 HH Plöner, Eutiner, Rostocker)	640 WE
-> Abriss verschoben bis Asylversorgung Ende	350 WE **

* Die Prüfung der Julius-Polentz-Str. 1/2 führte zu erheblichen Mehrkosten für eine Modernisierung und eine durch angefragte Banken oder durch Eigenkapital der WGS nicht schließbare Finanzierungslücke. Die Wohnungen sind kurzfristig dem Abriss bzw. Verkaufsbestand zuzuordnen.

** Die Objekte Magdeburger Straße 3-10, Pankower Str. 1-21 (ungerade Nummern), Pankower Str. 25-41 (ungerade Nummern) und Hamburger Allee 194-208, 210-216 waren Anfang 2015 zum Abriss vorgesehen. Sie wurden für die Unterbringung von Asylbewerbern ohne Anerkennung (möbliert) reaktiviert. Mit der LHSN wurden 3-Jahres-Verträge geschlossen.

Die Objekte des Verwertungsbestandes sind größtenteils Bestandteil des Unternehmenssicherungskonzeptes (USK) gewesen, das 2015 ausläuft. Die Verwertung ist in den vergangenen 10 Jahren nicht planmäßig vollzogen worden, was zu hohen strukturellen Leerständen führte.

Alle Objekte der WGS wurden 2014 / 2015 erneut bewertet.

Die Bewertung erfolgt mehrdimensional und in mehreren Schritten:

1. **Marktfaktoren:** die Lage, die umgebende Infrastruktur, das Mietmarktniveau, die Leerstände im Quartier, die Fluktuationsraten, die Baualterklassen, die Wohnungsgrößen, die Anzahl der barrierefreien Wohnungen ...
2. **technischer Zustand:** Baualter, Erhaltungszustand Gebäude, Zustand der Außen-/Parkplatzanlagen, Instandhaltungszustand, innere Infrastruktur, energetische Situation ..
3. **wirtschaftlicher Ist-Zustand:** Leerstand, Miethöhe der Wohnungen/Gewerbe/Parkraum, Mietpotential, Heiz-/Betriebs-/Nebenkosten, aktuelle Instandhaltung, AfA-Situation, Finanzierungsstruktur, Rendite > 0 % bei Wohnraumgrundversorgung, Rendite > 4 % bei freivermietenden Gebäuden, Deckungsbeitrag, Gewinn, Cash-Flow, Bezugsgrößen sind die m² und die Wirtschaftseinheit/Gebäude/Objekt ...
4. **Bedeutung des Gebäudes im Angebotsmix der WGS:** Teil der Grundversorgung, Wohnprojekt, barrierefreier/barrierearmer Wohnraum, kleine Wohnungen (1-2 Raum), große Wohnungen (4-5 Raum), Teil oder zentraler Mittelpunkt eines Großquartiers...
5. **zukünftiges Potential der Immobilie:** Wohnraumversorgung, Energetik, technische Modernisierbarkeit, Rendite, Gewinn, Cash-Flow, Deckungsbeitrag nach Modernisierung, Zielmiete, Zielleerstand, Finanzierbarkeit, einbindbare Fördermittel, positive Impulse für den Stadtteil, die umgebenden Bestände und die Stadtteile, *BEFRIEDIGUNG DER MIETERWÜNSCHE* und der *MARKTNACHFRAGE*.

Die Bewertung erfolgte zunächst als dynamische Investitionsrechnung in Anlehnung an die Verfahren der vereinbarten Förderung der Bundesländer Schleswig-Holstein, Hamburg und Brandenburg in Excel-Tabellen. Die Methodik ist nicht in der Lage, mehrdimensionale oder qualitative Faktoren zu analysieren. Die WGS hat mit *-avestrategy-* der BBT ab 2015 eine komplexe Planungs-, Controlling und Portfoliosoftware erfolgreich eingeführt. Die Software ermöglicht die direkte Einbindung der Daten aus dem ERP-System WODIS (Aareon) und eine mehrstufige Simulation der Immobilie mit unterschiedlichen Szenarien, z. B. Zinserhöhung, höherer Leerstand, veränderte Instandhaltungsansätze.

Besonders intensiv wurde der Verwertungsbestand des auslaufenden USK untersucht.

Die Abrissplanung wurde aktualisiert und Gremienbeschlüsse herbeigeführt.

Der größte Teil der Verkäufe wurde bereits in 2014/2015 umgesetzt oder erfolgte in der ersten Hälfte 2016 auf der Basis geschlossener Verträge mit der Intown Wohnen Schwerin GmbH.

Das zukünftige Zielportfolio der Wohnungsgesellschaft umfasst ca. 10.000 WE. Dieser Bestand wird aktiv bearbeitet, jährlich durch die Portfolioanalyse bewertet und bei Bedarf mit einer Investitionsstrategie und im Extremfall mit einer Desinvestitionsentscheidung versehen.

Die WGS bleibt gemäß der branchenüblichen Größensystematik mit mehr als 10.000 Wohnungen ein großes Wohnungsunternehmen.

Dieses Ziel ist kein Selbstzweck, diese Größenklasse bedingt den Zugang zu besseren Rabattstaffeln, besseren Kreditkonditionen, effizienteren Beschaffungswegen und spezialisierten Informationszirkeln (KfW, GdW, Beiräte), die einen positiven Effekt auf die wirtschaftlichen Kennzahlen haben.

Grundsatz der Bewirtschaftung der WGS-Immobilien ist die nachhaltige Wirtschaftlichkeit

Eine permanente Quersubventionierung einzelner Gebäude oder Gebäudeklassen kann die WGS bis 2025 finanziell nicht aus eigener Kraft leisten. Eine weitere Anpassung der Mieten an die Marktverhältnisse muss unter Beachtung der rechtlichen Möglichkeiten als ständiger Prozess erfolgen, damit die Wohnungen nachhaltig betreibbar sind.

Die häufig aus der Politik und in den Medien gestellte Forderung konstanter Mieten ist nicht realistisch. Die Kosten im Immobilienbereich steigen seit Jahren mit Werten oberhalb der Inflationsrate, dies betrifft insbesondere Bauleistungen, Dienstleistungen, öffentliche Abgaben zur Sanierung der Haushalte, Erweiterung und Erneuerung der Infrastruktur, höhere Gehälter und verstärkte Verwaltungs-/Berichtspflichten und ein deutlich erhöhtes Anspruchsniveau der Neukunden. Die Wohnungswirtschaft konnte diese Kostensteigerungen in den letzten Jahren nur durch die Ersparnisse der Niedrigzinssituation und die Reduzierung der Aufwendungen aus dem Leerstand (WGS zahlt bei Leerstand wie ein Mieter) ausgleichen. Spätestens 2017 werden weitere Kostensteigerungen nicht mehr durch die Zinskulisse kompensiert werden. Ab 2019 strebt die WGS einen Vermietungsstand von 97 % an. Die daraus erwachsenden Mieteinnahmen, die sinkenden Leerstandskosten und die zwischenzeitlichen Mieterhöhungen dienen der Ertüchtigung der Wohnungen durch eine bessere und schnellere Herrichtung der Wiedervermietungswohnungen und die Vermeidung von Vermietungshemmnissen z. B. Fassadenreinigungen, Hausflursanierungen, Vordachreparaturen, Kellertrocknung. Eine stabilisierte Einnahmesituation verbessert die Beleihungswerte der Immobilien und die Möglichkeit komplette Modernisierungen zu finanzieren. Im Ergebnis werden die faktische Vollvermietung und eine positive Entwicklungsspirale erreicht.

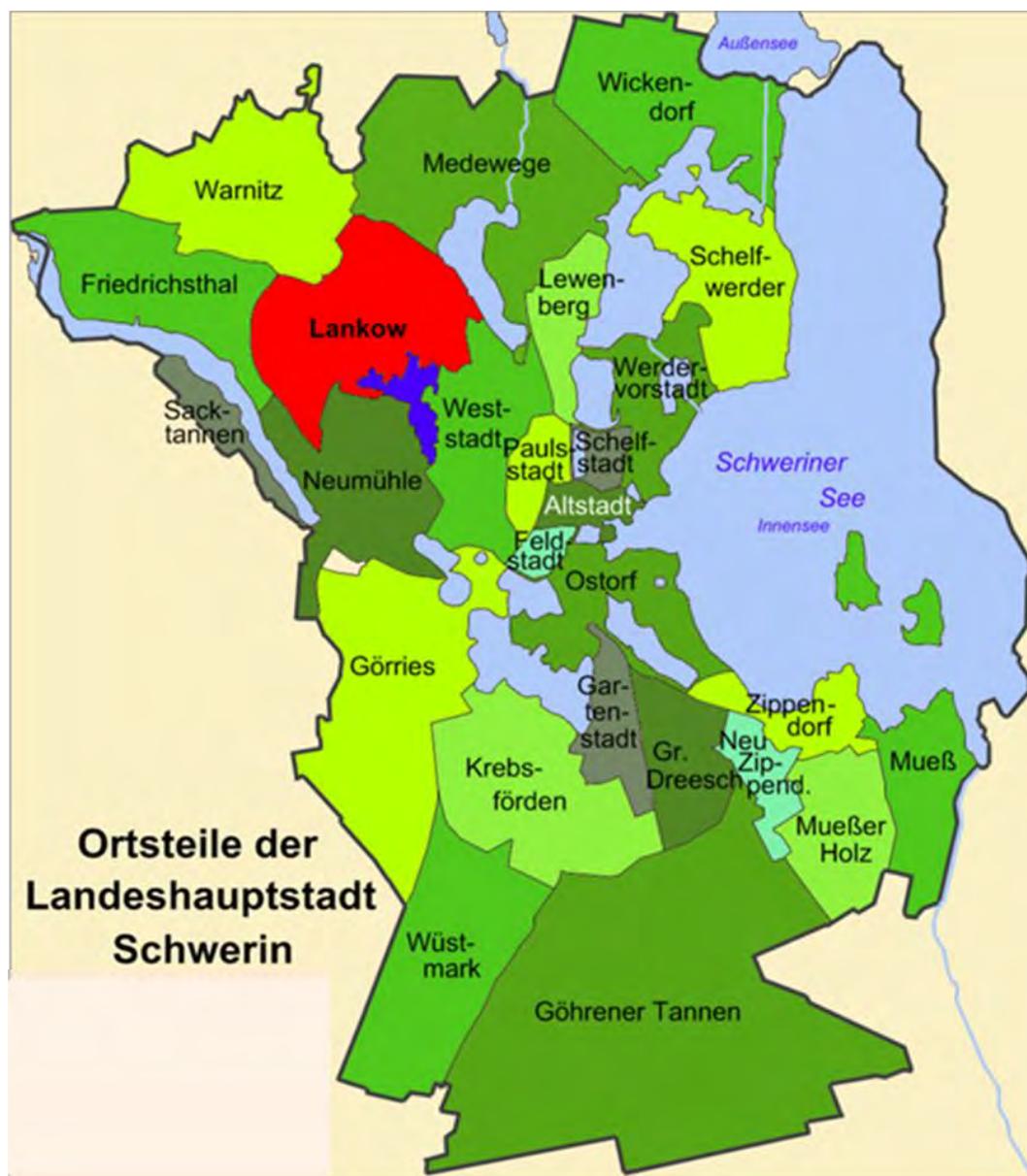
Die Situation des aktuellen Bestandes von **11.504 Wohnungen** und das Entwicklungspotential des zukünftigen Kernbestandes von ca. 10.000 Wohnungen lassen sich am effizientesten im Kontext ihrer Lage in der Landeshauptstadt darstellen.

Die Gesellschaft verwaltet Bestände in den Stadtteilen Altstadt/Weststadt, Lankow, Dreesch/Krebsförden sowie Neu Zippendorf/Mueßer Holz.

2.3 Stadtteile

2.3.1 Lankow

2.3.1.1 Beschreibung Stadtteil



Der Wohnungsbau wurde in Lankow Mitte der 60er Jahre begonnen. Die Umgebung des Stadtteils „Lankow“ ist durch viel Natur, mehrere Seen und den angrenzenden Friedrichsthaler Wald geprägt.

Lankow verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Dazu zählt die Straßenbahn- und Busanbindung in die Innenstadt (ca. 15 Minuten Fahrzeit) sowie die Anbindung zu den übrigen Stadtteilen.

Des Weiteren befinden sich ein Ärztehaus, Schulen, Sporthallen, Kindereinrichtungen, Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet sowie das angrenzende Einkaufs-/Versorgungs- und Verwaltungszentrum „Am Margaretenhof“.

Nach 1990 wurde mit der Sanierung der Plattenbauten begonnen. Die Sanierungsmaßnahmen erstreckten sich überwiegend auf das Anbringen von Wärmedämmung an die Fassaden, die Fenstererneuerung, teilweise Bad- und WC-Zusammenlegungen sowie Badsanierung. Der Wohnungsrückbau hielt sich in Grenzen.



Bestand Lankow

Die WGS verfügt im Bereich Lankow über 3.669 Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten mit 173.701 m² Wohnfläche und 2.506 m² Gewerbefläche.

Der Bestand weist einen aktuellen Leerstand von 964 WE und 40.951 m² auf.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 3,50 €/m² bis 7,00 €/m².

Zum Wohnungsbestand im Stadtteil Lankow gehört auch das Quartier Ziegelhof. Dieses befindet sich östlich der Grevesmühlener Straße unmittelbar an der alten Umgehungsstraße in Richtung Klinikum gelegen. Diese Wohnanlage, die sich als eine Reihenhausbauung darstellt, wurde erstmalig als Armensiedlung in der zweiten Hälfte der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet. Aufgrund des desolaten Bauzustandes dieser Gebäude entschloss sich die WGS Ende der 90er Jahre für einen Abriss und für eine anschließende Neubebauung. Nach Fertigstellung der Wohngebäude, die sich an die Kubatur der Altbebauung anlehnt, bezogen die Mieter diese Wohnungen ab dem 1. Januar 1998.

In den 35 Objekten, welche in Ziegelbauweise errichtet wurden, befinden sich 75 1- bis 4-Raum-Wohnungen. An diesem Standort, der voll vermietet ist, werden Mieten zwischen 5,50 € und 5,85 € realisiert.

Der demografische Wandel, Wohnungswechsel in andere Stadtgebiete sowie Randgebiete Schwerins haben im Wohngebiet und insbesondere in den Hochhäusern Julius-Polentz-Str. 1/2, Plöner Str. 1/2 und Eutiner Str. 1/2 zu hohem Leerstand geführt. Für diese Objekte besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Einkreisheizungen, veraltete Zweikreiselektrik, Umluftsysteme mit extremen Energiewerten, marode Wasser-/Abwasserleitungen, defekte Balkone, fehlender Schallschutz und unzureichender Zugangsschutz kennzeichnen den aktuellen Niedergang der Hochhäuser.



Die jeweiligen Wohnungen sind nicht direkt mit den Fahrstühlen (2 pro Turm = 4) erreichbar, die Aufzüge halten auf halber Ebene im Treppenhaus.

Die Brandschutzauflagen verschärfen sich mit einem Umbau je Hochhaus auf 1,3 - 1,5 Mio. €.

Als Ergebnis einer umfangreichen Analyse, die alle Quartiersaspekte, Mietersituationen, Stadtplanungserfordernisse, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Finanzoptionen der Objekte intensiv untersuchten, kam es nach zahlreichen Debatten und Abstimmungen mit Beteiligten (z. B. Ausschüssen, Ortsbeirat, Mieterbund) zum aktuellen Konzept:

- 1) Erhalt und Modernisierung des Hochhauses Rahlstedter Str. 1/2 im bewohnten Zustand
- 2) Abriss von 2 Hochhäusern in der Plöner Str. 1/2, Eutiner Str. 1/2 (in 2016/2017/2018)
- 3) Prüfung des Verbleibs eines weiteren Hochhauses in der Julius-Polentz-Str. 1/2.

Gegenwärtig erfolgen Freizugsmaßnahmen in den 2 Abrisshochhäusern und im Objekt Julius-Polentz-Str.1/2, da dieses nicht bewohnt saniert werden kann.

Leerwohnungen im umliegenden Bestand der WGS werden hergerichtet.

Das vierte Hochhaus Rahlstedter Str. 1/2 verbleibt im Bestand der WGS. Für dieses Objekt erfolgte der Baustart am 19. Mai 2016 für eine umfangreiche Sanierung mit Anbau eines Fahrstuhls an den Giebel für die direkte Erreichbarkeit der Wohnungen. Die Finanzierung ist trotz erheblicher Kostensteigerungen gesichert. Das LFI unterstützt das Projekt mit einem Zuschuss von 400.000 € zu den Fahrstuhl-Kosten von 890.000 €.

Die 5-geschossigen Wohnbauten in Lankow bleiben im Kernbestand der WGS.

Diese Objekte wurden hinsichtlich Lage, Nachfragepotential, Entwicklungsmöglichkeiten und technischer Modernisierungsoptionen mit einem externen Architekturbüro geprüft. Eine zentrale Quartiersentwicklung des Plattenbestandes wurde erarbeitet. Balkon- und Fahrstuhleinbauten bilden einen Schwerpunkt, da bei einem großen Anteil der Objekte nur jede 2. Wohnung mit Balkon ausgestattet ist und durch den Wegfall der Hochhäuser barrierefreie und barrierearme Wohnungen zur Befriedigung der Nachfrage erforderlich sind.

Im Fokus der Quartiersbetrachtung steht die nachhaltige Aufwertung der Gebäude.

Weitere Schwerpunkte liegen auf der Zusammenlegung Bad/WC, Grundrissänderungen, altengerechten Umgestaltungen der Wohnungen, die energetische Optimierung und der Medienerneuerung.

2.3.1.2 Hochhaus-Situation

Ergebnisrechnung bis Abriss	J.-Polentz-Str. 1/2	Eutiner Str. 1/2	Plöner Str. 1/2	Gesamt
geplantes Abgangsjahr	10/2016	09/2017	11/2018	
Mieterträge	24.144	132.564	296.118	452.826
Erlösschmälerung, einschl. nicht umlegbarer BK	768.771	766.140	719.301	2.254.212
Instandhaltung Plan	28.796	58.533	31.675	119.003
Verwaltungskosten	112.158	143.395	249.900	505.453
operatives Ergebnis	-885.580	-835.503	-704.758	-2.425.841

Angaben in €

Sanierung des Hochhauses Rahlstedter Straße 1/2

Das Hochhaus in der Rahlstedter Straße 1/2 ist der linke Ankerpunkt der vier Hochhäuser im Quartier Lankow. Das Objekt wurde in den Endsechziger Jahren des letzten Jahrhunderts in Plattenbauweise mit 10 Wohnetagen und einem Kellergeschoss erbaut. Nach der Wiedervereinigung ist das Objekt umfangreicher saniert worden als seine 3 „Schwestern“. Balkone und Grundleitungen wurden saniert, die Fahrstuhlkörbe sind modernisiert worden, die inneren Medien sind teilsaniert worden und zahlreiche Wohnungen wurden hergerichtet. Das Hochhaus wies im Ergebnis stets einen geringeren Leerstand aus als die anderen Hochhäuser.

Das Hochhaus verfügt über 380 Wohnungen mit 11.480,50 m² Wohnfläche und ein Gewerbe mit 71,47 m² Nutzfläche.

Die aktuelle Miete liegt zwischen 4,50 €/m² und 7,00 €/m² Wohnfläche.

Aktuell weist das Haus nur den temporären Fluktuationsleerstand bei Wohnungswechseln auf. Das Hochhaus hat zahlreiche ältere Mieter und Menschen mit Behinderung der anderen Wohntürme aufgenommen.

Das Hochhaus Rahlstedter Straße 1/2 zeigte in den eingehenden technischen und wirtschaftlichen Analysen schnell sein Potential, die Nachfrage der Mieter mit einem guten Preis-/Leistungsangebot zu bedienen. Entscheidend für die Realisierung des Sanierungsprojektes sind die Finanzierbarkeit durch die bisher im Objekt engagierte Nord LB und die Modernisierung im bewohnten Zustand.

Für die Finanzierbarkeit ist die noch existierende Kreditbelastung eine relevante Größe.

Kreditbelastungen auf der Rahlstedter Straße 1/2 in €

Altschulden	689.756
Nord LB	4.478.095
<u>LFI</u>	<u>812.526</u>
<u>Restvaluta 31.12.2015</u>	<u>5.980.377</u>

Kapitaldienst (Zins/Tilgung) p. a.	483.926
------------------------------------	---------

Die Neuausrichtung des Hochhauses erfolgt durch die Neugestaltung der Fassade als weithin sichtbare Maßnahme. Die Fassadengestaltung wird die „Massivität“ des Gebäudes optisch reduzieren. Drei Entwürfe des Architekten Roland Schulz (Schwerin) kamen in die engere Wahl und wurden den Mietern auf einer Veranstaltung vor Ort vorgestellt. Die Mieter und die Allgemeinheit konnten bis Ende Mai 2016 ihren Lieblingssentwurf benennen. Erstmals wurde diese Auswahl auf Facebook ermöglicht. Die Beteiligung und das Interesse an der neuen Fassadengestaltung waren sehr hoch. Die finale Entscheidung fiel zu Gunsten der bunten Fassade.



Das Hochhaus erhält einen neuen Fahrstuhl an der Giebelseite, der die Erschließung auf der Vollebene erlaubt. Der Fahrstuhl kann im Brandfall weiter betrieben werden. Dies ist die zwingende Voraussetzung für die Unterbringung eines höheren Anteils von älteren oder bewegungsbeeinträchtigten Menschen. Das Hochhaus bietet den dringend benötigten Mix an 1- und 2-Raumwohnungen für diesen Personenkreis zu bezahlbaren Mieten. Der Fahrstuhl wird über einen großzügigen Foyer-Bereich mit Concierge erschlossen. Dieser Bereich dockt an das Souterrain des Hochhauses an und ermöglicht die Aufnahme zentraler Funktionen wie Briefstation, Paket-/Lieferungsannahme, Fahrrad- und Rollatorstellplätze auf gefühlter Erdgeschosebene. Die als „bedrohlich“ wahrgenommenen langen Mittelgänge werden durch ein neues Farb-, Licht-, Zonierungs- und Gestaltungskonzept freundlich und einladend gestaltet.

Wichtige technische Maßnahmen sind die Veränderung der Heiz- und Lüftungstechnik einerseits und die Aufrüstung der Brandschutztechnik andererseits. Eingriffe in die Wohnungen erfolgen lediglich im Rahmen der Optimierung der Lüftung und der Nachrüstung der Heizung im Bad.

Die beiden bisherigen Türme müssen im Fensterbereich saniert werden, um Brandschutzauflagen zu erreichen. Von den bisher vier Fahrstühlen (zwei je Turm) sollen 2 (einer je Turm) für den ausschließlichen Mieterbetrieb verbleiben. Der Zugang durch Dritte erfolgt ausschließlich über den neuen Giebelfahrstuhl. Der Vorplatzbereich wird hier neu und barrierefrei gestaltet.

Die Projektkosten belaufen sich auf:

Gesamtinvestitionsvolumen	5,9 Mio. €
Kapitalmarktdarlehen der Nord LB	- 2,9 Mio. €
Zuschuss Fahrstuhlanbau/Feuerwehraufzug	- 0,4 Mio. €
<u>Eigenmittel / unbesicherte Darlehen</u>	<u>= 2,6 Mio. €</u>

Aktuell haben sich neue Erkenntnisse und Optimierungen ergeben.

Das Be- und Entlüftungssystem ist durch eine verbesserte technische Variante effektiver und rechtssicherer betreibbar. Die Kosten können individuell in der Beko-Abrechnung abgebildet werden, dies stellte bisher ein großes Problem in der alten Lüftungsvariante dar. Die Kunden erhalten eine eigene Heizung im Bad, dies erhöht den Komfort und verbessert die energetische Gesamtsituation. Die technischen Bereiche der WGS empfehlen die Modernisierung der Dachabdeckung im Zuge der Maßnahme, um die Einrüstung nicht doppelt im Zeitablauf zu bezahlen. Das Dach ist gegenwärtig nicht beschädigt, weist aber keinen optimalen energetischen Wert auf. Die Wohnungseingangstüren wurden bisher im Rahmen der Neuvermietung als Instandhaltung ersetzt. Alle nicht ersetzten Türen sollen im Rahmen der Baumaßnahmen ausgetauscht werden, dies ergibt Mehrkosten von 99.976 €. Der bisherige Contracting-Vertrag zur Wärmerückgewinnung wird gegen einmalige Schadensersatzleistung von 145.000,00 € (netto) abgelöst. Die in den letzten 10 Jahren nicht erneuerten Wohnungseingangstüren werden ersetzt durch Türen mit besseren akustischen und brandschutztechnischen Werten. Die Ausschreibungsergebnisse führten ebenfalls zu einer leichten Kostensteigerung.

Die Mehrkosten für diese Maßnahmen erhöhen die Projektkosten von zunächst 3,9 Mio. € um 2,0 Mio. € auf nunmehr 5,9 Mio. € und werden von der WGS in das Projekt als zusätzliche Eigenmittel bzw. unbesicherte Unternehmenskredite in Höhe von 2,6 Mio. € eingebracht.

Die Modernisierungsmaßnahme erreicht, bedingt durch die bestehenden Mietverträge, durchschnittlich 5,50 €/m² bei Mieten. Bei Neuvermietungen werden mindestens 6,50 €/m² erzielt. Insgesamt ergibt sich eine leicht negative Rendite.

Die Modernisierung des Hochhauses wird 2017 abgeschlossen.

Abriss der Hochhäuser Plöner Str. 1/2 und Eutiner Str. 1/2



Die Hochhäuser in der Plöner und der Eutiner Straße aus dem Baujahr 1968 wurden in Plattenbauweise errichtet und haben jeweils 10 Etagen mit zwei Fahrstuhltürmen mit je zwei Fahrstühlen. Die innere Erschließung erfolgt durch einen langen Mittelgang, der negativ auf das „Wohn- und Sicherheitsgefühl“ wirkt. Das Hochhaus Plöner Straße 1-2 besteht aus 239 1-/2-Raum-Wohnungen mit 11.609 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeeinheit von 51 m². Bei der Eutiner Straße 1-2 handelt es sich um 240 Wohnungen mit 11.660 m² Wohnfläche und ebenfalls 1 Gewerbeeinheit (47 m²). Die Häuser sind technisch in einem deutlich schlechteren Zustand als das Objekt Julius-Polentz-Straße 1/2.

Die Hochhäuser benötigen eine Modernisierung des Brandschutzes, der Balkon-Statik, der Wasser-/Abwassermedien, der Strom-/Medienversorgung. Ein barrierefreier Zugang verbunden mit einem Vollebenenfahrstuhl ist zwingend erforderlich.

Die Investitionskosten für eine Komplettanierung liegen im zweistelligen Millionenbereich, die **Maßnahmen sind nicht kostendeckend und lassen sich nicht finanzieren.**

Die Hochhäuser werden abgerissen.

Voraussetzung für eine schnelle Um-/Neugestaltung des Gesamtstandortes der vier Hochhäuser in Lankow ist die Genehmigung der Abrissförderung durch das Land M-V. In den aktuellen Gesprächen mit dem Land M-V und dem LFI wurde die Abrissförderung mit 700' - 800' T€ je Hochhaus in Aussicht gestellt. Die Abrisskosten je Hochhaus liegen basierend auf Erfahrungswerten bei ca. 800.000 € je Haus.

Die Abrisse sollen in 2016 mit der Entkernung eines Hochhauses beginnen und 2018 durch den vollständigen Rückbau des 2. Hochhauses enden.

Eine entscheidende Fragestellung ist der Umgang der Finanzierungspartner mit den auf den Hochhäusern dinglich abgesicherten „Altschulden“ von 5,14 Mio. €.

Objektbezeichnung	Baujahr	Altschulden Kommunal verbürgt per 31.12.2015	Restschulden Darlehen dinglich per 31.12.2015	Darlehen Restschulden verbürgt per 31.12.2015
HH Eutiner Str. 1-2 (Abriss)	1968	700.540	4.507.647	
HH Plöner Str. 1-2 (Abriss)	1968	700.540		586.840
		1.401.080	4.507.647	586.840

Die verbürgten Darlehen sind nicht 1:1 an die Objekte gebunden und müssen im Rahmen des Maßnahmenkatalogs „verbürgte Darlehen“ neu strukturiert werden.

Die Restschulden der dinglich besicherten Darlehen von ca. 4,51 Mio. € und die erforderlichen Abrisskosten von 1,6 Mio. € stellen eines der größten Probleme der WGS in Höhe von 6,11 Mio. € dar.

Die gegenwärtige operative Situation der Hochhäuser weist hohe Verluste p. a. aus:

Eutiner Str. 1-2	- 835.503 €
Plöner Str. 1-2	- 704.758 €
Verlust pro Jahr	-1.540.261 €

Ein schneller Abriss ist ein betriebswirtschaftliches Gebot, da die Abrisskosten durch die ersparten laufenden Kosten innerhalb eines Jahres überkompensiert werden. In den folgenden Jahren können die Restvaluten der dinglich gesicherten Darlehen aus den ersparten Kosten bedient werden.

Ergebniswirkungen aus Sonderabschreibungen entstehen nicht. Die WGS hat in den Vorjahren entsprechende Abschreibungen vorgenommen.

Die Hochhäuser werden seit Anfang 2015 aktiv leergezogen. Die Umsetzung der Altmietler stellt die WGS vor erhebliche logistische Anforderungen. Im Stadtteil Lankow und im Gesamtbestand der WGS sind nicht ausreichend viele 1-/2-Raum Wohnungen vorhanden. Viele Bezieher von Transfereinkommen/-hilfen können keine 3-Raum-Wohnung beziehen, selbst wenn diese Wohnung im Mietpreis dem alten Mietverhältnis angepasst wird. Die Arge und andere Träger stimmen den anteiligen Betriebs-/Heiz- und Nebenkosten häufig nicht zu. Ein Umbau von 3-Raum-Wohnungen zu 2-Raum-Wohnungen im Quartier Lankow ist bei innenliegendem Fahrstuhl einbau in einem Strang des Aufganges unter Aufgabe eines Zimmers machbar und sinnvoll. Diese Maßnahmen sind quantitativ nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. **Ein schneller Projektfortschritt hängt von der Verfügbarkeit der Wohnungen in dem zuvor sanierten Hochhaus in der Julius-Polentz-Straße 1/2 ab. Für dieses Hochhaus fanden intensive Prüfungen zur technischen / wirtschaftlichen Machbarkeit und Finanzierungsgespräche mit dem LFI statt. Die Realisierung im Bestand der WGS erscheint aufgrund hoher Kosten und der fehlenden Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute nicht möglich.**

Die Grundstückswerte der Abrisshochhäuser von insgesamt ca. 700.000 € sind als werthaltig zu beurteilen. Als Nachnutzung ist die Neubebauung mit bis zu 6 standardisierten Wohnungsbauten durch die WGS beziehungsweise Entwicklungspartner oder der Verkauf am Markt denkbar. Energieeffiziente und barrierefreie Standardwohnbauten mit überwiegend 2-Raum-Wohnungen werden in Kooperation mit anderen norddeutschen kommunalen Wohnungsgesellschaften (z. B. Trave Lübeck) entwickelt. Ziel ist die kostenoptimierte Beauftragung von mindestens 25 baugleichen Gebäuden in 5 Gemeinden an 6-8 Standorten. Ergänzend kann ein neues Mietercenter mit einem Mieter-/Stadtteiltreff/Bibliothek als „Verbinderbau“ errichtet werden. Die Errichtung von quartierverbessernden Einrichtungen hängt von der Förderung mit Städtebaufördermitteln und einer teilweisen Anmietung bzw. Betreuung durch die Landeshauptstadt oder Sozialträger ab.

Prüfung des Erhalts des Hochhauses Julius-Polentz-Str. 1/2 im WGS Besitz



Das 1968 in Plattenbauweise errichtete Hochhaus in der Julius-Polentz-Str. 1/2 hat 375 1-/2-Zimmer Apartments mit insgesamt 11.247 m² Wohnfläche und 2 Gewerbeeinheiten (271,2 m²). Eine der Gewerbeeinheiten ist das Mietercenter Lankow. Die Wohnungen werden über 2 Fahrstuhltürme mit je 2 Fahrstühlen und einen Mittelgang erschlossen. Die Fahrstühle münden auf der Halbebene und der Zugangsbereich zu den Türmen ist nicht barrierefrei. Das Objekt weist seit Jahren einen sehr hohen Leerstand auf und hat durch eine einseitige Belegung in der Vergangenheit ein negatives Image erhalten. Das Haus ist in einem besseren Zustand als die Abrisshochhäuser in der Eutiner und Plöner Straße, z. B. wurde die Balkonstatik erfolgreich gesichert und die Zuleitungen wurden erneuert.

Eine **Vollsanierung** des Hochhauses erfordert, erweitert um die Erkenntnisse zu Mehrkosten aus dem Projekt Rahlstedter Str. 1-2, den Kosten der Zwischenfinanzierung, den Umsiedlungskosten und den Kosten der Ablösung des bestehenden Contractingvertrages ca. **10,0 Mio. €**.

Die WGS hatte Anfang 2016 geplant, **maximal 1 Mio. € Eigenmittel**, zusätzlich zum Grundstück und der Altsubstanz einzubringen.

Die Eigenmittel werden zur Gegenfinanzierung der Mehrkosten im Projekt Rahlstedter Str. 1-2 benötigt und stehen nicht für eine weitere Projektierung zur Verfügung.

Das Land M-V machte den Vorschlag, die Abrissfördermittel für die Hochhäuser in der Eutiner und Plöner Str. von insgesamt 1,4 -1,6 Mio. € als Eigengeld in das Projekt einzubringen, da diese im bisherigen UEK-Szenario nicht eingeplant waren. Diese Variante weist große zeitliche Unterschiede der Mittelzuweisung der Abrissförderung zu den erforderlichen Zahlungen des Sanierungsprojektes bis zu 2 Jahren auf. Die Zwischenfinanzierung von Förderzuschüssen und Förderdarlehen muss durch Geschäftsbanken gesichert werden.

Die Abrisse sind bislang noch nicht final durch ein Ing.-Büro geplant, es liegen keine belastbaren Ausschreibungsergebnisse vor. Es gibt keine verlässliche Kostenplanung, die eine Umschichtung dringend benötigter Abrissfördermittel rechtfertigt.

Das LFI hat die Möglichkeit in Aussicht gestellt den Fahrstuhl analog zur Rahlstedter Str. 1-2 mit 400.000 € Zuschuss zu fördern und auf der Basis der von 500,00 €/m² 2.199.400,00 € Modernisierungsdarlehen zu gewähren. Bezogen auf die 10,0 Mio. € Modernisierungskosten ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 7,4 Mio. €. Selbst unter Ansatz der 1,4 Mio. € Abrissförderung der Eutiner und Plöner Straße verbleibt ein Delta von 6,0 Mio. €.

Zur Deckung des Finanzierungsbedarfs wurden Gespräche mit der HSH, der Nord LB, der DKB und der Sparkasse wurden 2016 geführt.

Kein Finanzinstitut ist bereit, die Modernisierung zu finanzieren.

Die Cash-Flow-Situation ist nicht gesichert. Das Objekt ist als Sicherheit nicht werthaltig. Die Erfahrungen im Projekt Rahlstedter Str. 1-2 zeigen, dass die Kostensicherheit nicht gegeben ist. Die Banken vertreten die Auffassung, dass nicht alle Reserven und verbleibenden Handlungsspielräume der WGS auf eine Karte gesetzt werden dürfen. Dinglich besicherte Altschulden liegen in Höhe von 1,8 Mio. auf dem Objekt, weitere ca. 1 Mio. € verbürgte Darlehen sind dem Hochhaus zuzurechnen. Die finanzierenden Banken haben signalisiert, dass diese als „Unternehmensfinanzierung“ ohne direkte Sicherung am Objekt fortgeführt werden können.

Die Modernisierung ist wirtschaftlich bei Ansatz sachgerechter Restnutzungsdauern (25 Jahre) nicht positiv und ist darüber hinaus durch die WGS aus eigener Kraft nicht darstellbar.

Die aktuelle Situation der Immobilie weist erhebliche **Verluste von -885.580 €** auf.

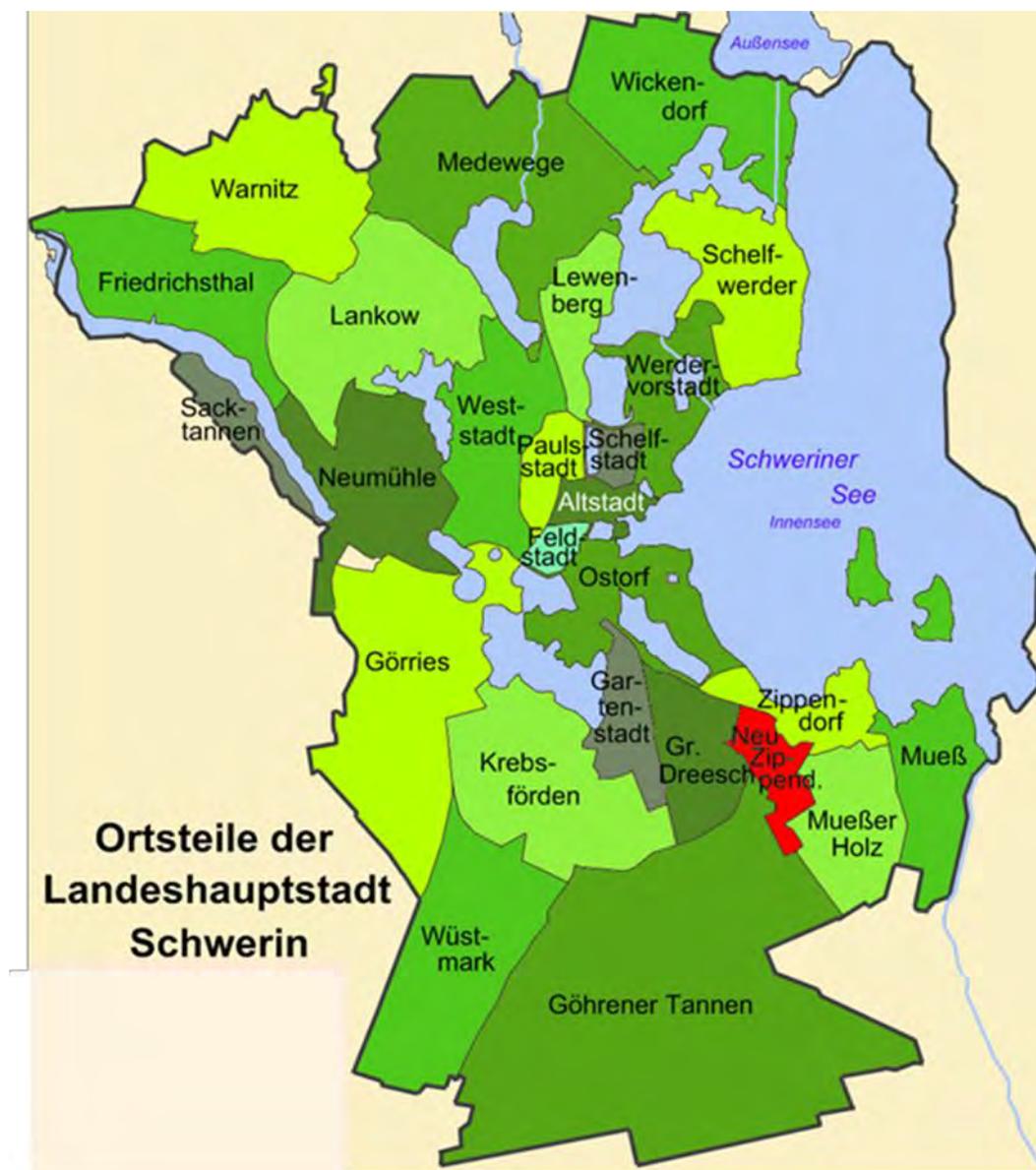
Der operative Verlust zeigt sehr deutlich die Notwendigkeit zum zeitnahen Handeln auf.

Ein Abriss zusätzlich zu den 2 anderen Hochhäusern führt zu einer Zahlung der operativen Kosten für mindestens 2 Jahre in Höhe von 1,9 Mio. € zuzüglich der Abrisskosten von 0,8 Mio. € und eines erforderlichen Neubaus des Mietercenters und der Antennenversorgung von mindestens 0,6 Mio. €.

Diese 3,0 Mio. € kann die WGS zusätzlich zu den anderen Lasten nicht mehr selbst aufbringen.

2.3.2 Neu Zippendorf

2.3.2.1 Beschreibung Stadtteil



Der Stadtteil Neu Zippendorf war seit Jahren durch den Rückgang der Haushalte, die Alterung der Bevölkerung und die Singularisierung in der Landeshauptstadt überproportional betroffen. Der Anteil der über 64-Jährigen liegt bei ca. 34 %, das Durchschnittsalter bei 50,38 Jahren und damit deutlich über dem Schweriner Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote liegt mit 19,1 % deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Stadtteil ist seit 2000 Programmgebiet „Soziale Stadt“. In den letzten Jahren wurden mehr als 1.000 Wohnungen zurückgebaut. Der Wohnungsbestand wurde auf ca. 3.600 Wohnungen reduziert. Die Wohnungen werden zu überwiegenden Anteilen von der SWG und der WGS gehalten.

Der Altbestand im Zentralquartier um den Berliner Platz ist stark durch Hochhäuser (im Regelfall elfgeschossig) und Fünfgeschosser in industrieller Plattenbauweise geprägt.



Bestand Neu Zippendorf

Die WGS verfügt im Bereich Neu Zippendorf über 1.867 Wohnungen und 46 Gewerbeeinheiten mit 103.640 m² Wohnfläche und 6.092 m² Gewerbefläche.

Der Bestand weist einen aktuellen Leerstand von 459 WE und 26.413 m² auf.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 3,40 €/m² bis 5,50 €/m².

Der zentrale Bereich nördlich der Hamburger Allee und des Gehweges im Zentralquartier wird neu strukturiert. Aufgrund der herausragenden städtebaulichen Bedeutung des Stadtteils und des Quartierszentrums erfolgt eine großräumige Überplanung des Stadtteilzentrums „Berliner Platz“ mit dem Ziel einer Aufwertung des Bestandes durch Modernisierung, Abriss und Neubau zur Schaffung einer „neuen Mitte“.

Geplant werden Wohnungen im 2-3-Raum-Apartment-Segment bei einem mittleren bis höherem Mietniveau von 7,00-9,00 €/m² unter intensiver Nutzung der sehr guten Infrastruktur, der optischen und faktischen Nähe zum Schweriner See.

Den ersten Planungsschritt bildete ein städtebaulicher Wettbewerb der Landeshauptstadt Schwerin. Die Hauptpartner des zukünftigen Quartiersumbaus sind die WGS und die Stadt. Die erforderlichen Grundstücke werden gemeinsam entwickelt bzw. durch Tausch und Verkauf sortiert. Die Baufelder an der Magdeburger und Pankower Straße waren bis Mitte 2015 noch zum Abriss vorgesehen. Sie wurden im Rahmen der erforderlichen Erstunterbringung von Asylbewerbern auf jeweils 3-5 Jahre an die Landeshauptstadt als Generalmieter vermietet. Die Abrissplanung und die ISEK-Werte für Rückbau werden entsprechend reduziert. Eine grundsätzliche Modernisierung der Gebäudegruppen ist nicht geplant, es handelt sich um eine reine Interimsfunktion. Nach Beendigung der Flüchtlingssituation wird der Quartiersumbau zeitversetzt fortgesetzt.

Der Freizug der 2 Hochhäuser mit 181 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten der WGS in der Rostocker Straße ist abgeschlossen. Die Bereitstellung von Ersatzwohnungen erfolgte ausschließlich im Stadtteil Neu Zippendorf im Bereich der Fünfgeschosser entlang der Hamburger Allee.

Begonnen wird mit der Sanierung von vier Aufgängen in der Neubrandenburger Str. 1-7 mit WDVS, Zuschnitt-Änderung, Fahrstuhlumbau an 3 Aufgängen, Erneuerung der Wohnungsinfrastruktur und vollständiger Wohnungsherrichtung. Die Planmiete beträgt 6,00 €/m² p.m. Die Wohnungen wurden vor der Modernisierung leergezogen, da der Umfang der Maßnahme eine Modernisierung im bewohnten Zustand nicht ermöglicht.

Weitere Schritte erfolgen durch die nachhaltige Sanierung von Teilen des durch die Nord LB finanzierten Wohnungsbestandes zur Versorgung der KdU-Empfänger.

Mittel- bis langfristig wird die WGS alle Bestände in Neu Zippendorf entwickeln.

Bedingung für jede Neubaumaßnahme ist eine Rendite von > 4 %, bei Modernisierungsmaßnahmen im freien Wohnungsbestand von > 2 % und von > 0,5 % im KdU-Segment unter Ansatz konservativer Planungsparameter.

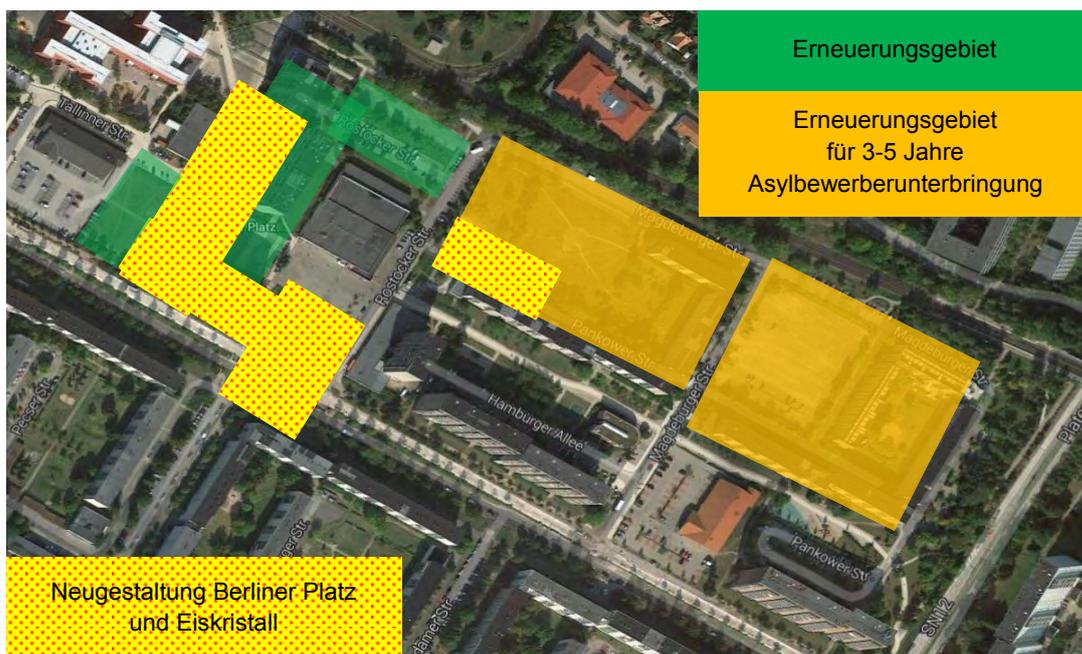
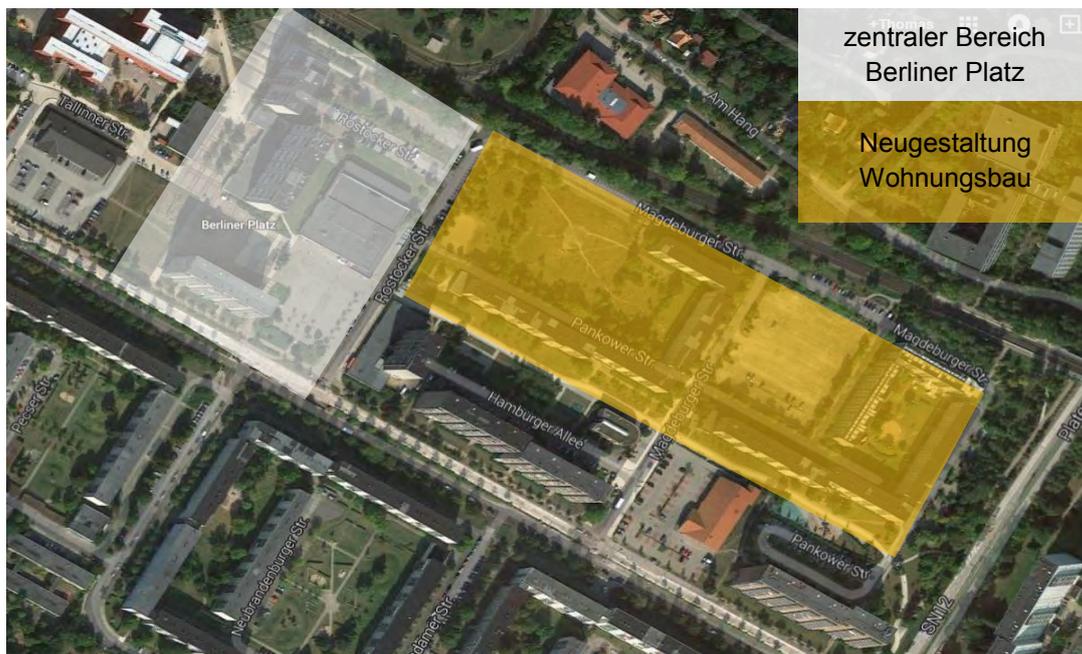
Der erste Abschnitt des Quartiers westlich des Berliner Platzes am Anfang der Hamburger Allee wurde in der Vergangenheit erfolgreich durch die drei Partner SWG, WGS und Stadt aufgewertet. Die Bestände sind wirtschaftlich erfolgreich und weisen nur fluktuationsbedingten Leerstand auf. Die Aufwertung der Bestände bei vorsichtiger Reduzierung der Verdichtung war eine Erfolgsgeschichte.

Im angrenzenden Bereich nördlich der Straßenbahn hat der Mitbewerber SWG bereits sehr erfolgreich den Quartierswandel vollzogen. Aktuell befindet sich das Neumietenniveau der SWG bei deutlich über 8,00 €. Ein Grundstück mit Gebäude wurde von der WGS an die SWG im Jahr 2015 verkauft. Das Objekt Wuppertaler Straße 34-37 wurde von der WGS abgerissen. Der Entwurf des Architektenbüros Buttler aus Rostock hat einen internen Wettbewerb der WGS zur Neugestaltung gewonnen und wurde detailliert bis zur Bauantragsreife durchgeplant. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben.

Neu Zippendorf hat nach dem „Quartiersumbau“ ein sehr großes Potential und wird einen starken Anteil am Zukunftsportfolio der WGS von mindestens 10.000 Wohnungen haben.

2.3.2.2 Situation HH / Berliner Platz

Neu Zippendorf „Zentrum Berliner Platz“



Hochhäuser der WGS Rostocker Straße 5,6,7 und Berliner Platz 6-8:



Aktueller technischer Zustand der Hochhäuser Rostocker Straße 5,6,7 und Berliner Platz 6-8:

- Energetik ist nicht zukunftssicher und kostet die Mieter sowie die WGS viel Geld
- Wohnungen benötigen nach Rückgabe einen kompletten Neuaufbau
- marode Wassermedien
- Versicherung (Provinzial) lehnt die Gebäude als Einzelvertragsrisiko ab
- Heizungssysteme sind veraltet mit hohen Verteilerverlusten (Einkreisssystem)
- mehrere Leerstandswohnungen weisen erhebliche Schimmelbildung auf
- Fenster alt / teilweise komplett abgängig
- veraltete und unzureichende Elektrik (größtenteils 2-Kreis/fehlende Teileerdung)
- unzureichender Schallschutz
- unzureichender Medienzugang (Internet/Digitalisierung)
- Türen und Zimmermaße entsprechen nicht den Bedingungen für Barrierefreiheit
- Hausflure/-gänge sind dunkel und wirken sehr abweisend
- Außen- und Zugangsbereiche sind unattraktiv
- es sind nicht alle Etagen mit Fahrstuhl zugänglich
- der 2. Ausgang ist nur in jeder dritten Etage per Flur an den Lift angeschlossen
- unzureichender Sicherheits- und Zugangsschutz
- Nutzung der Einraumwohnungen bis 5. OG. über dem Gewerbe ist untersagt (Brandschutzaufgabe)
- Gewerberäume sind nicht mehr zeitgemäß.

Mit „Schönheitsmaßnahmen“ ist das Thema nicht lösbar. Eine Modernisierung ist wegen der fehlenden Baufenster, unterschiedlicher Höhen im Grundstück, angrenzender Fremdgebäude und aufgrund des erforderlichen Brandschutzes technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar.

Hochhäuser sind gesetzlich ein spezieller Bautyp, es gelten zusätzliche Brandschutzvorkehrungen. Diese werden ständig behördlich überprüft und gegebenenfalls mit Auflagen versehen. Brandschutz ist bei Hochhäusern ein Faktor, der Zeit verschafft. Diese Zeit entscheidet über Leben und Tod.



Die Hochhäuser in der Rostocker Straße sind nicht erhaltenswert und werden abgerissen.

Die WGS hat bereits die Grundvereinbarung mit der LHSN zum Rückbauprogramm für die Bereitstellung von Abrissfördermitteln geschlossen. Die **Abrisskosten** sind mit **2,5 Mio. € eingeplant**. Das aktuell in Erarbeitung befindliche Leistungs-, Schadstoffverzeichnis und die Maßnahmen des Arten-/Umweltschutz für den Abbruch können zu erheblichen Kostensteigerungen von 1,4 Mio. € auf letztlich 3,9 Mio. € führen.

Die WGS arbeitet intensiv an der Reduzierung der Kostensituation. Eine abschließende Bewertung aller Optionen ist vorgesehen. Insbesondere das Projektiming unterliegt der intensiven Prüfung.

Ein wesentlicher Erhöhungspunkt in den Feststellungen des Ingenieurbüros Inros Lackner ist der Nachbarschaftsschutz und insbesondere die Sicherung der Gaststätte „Zillestube“. Die WGS hatte 2014 erstmalig über den Ankauf mit den Eigentümern verhandelt. Eine Erstforderung in Höhe von ca. 2,0 Mio. € führte zum Abbruch der Verhandlungen und der Notwendigkeit, den Abriss um die „Zillestube“ herum zu organisieren. Beweissicherungen, Betriebsausfall und die erforderliche Sicherstellung der Medienversorgung führen allein zu technischen Kosten von über 600 T€ (netto) / 714 T€ (brutto). Mitte 2016 wurden die Verhandlungen erneut aufgenommen. Die WGS kann den Flachbau per 01.02.2017 für 500 T€ ankaufen und leistet dem Betreiber der Zillestube einen Schadenersatz von 100 T€ (brutto für netto). Der Abriss des Gebäudes erfolgt durch die WGS. Kosten und Nutzen gleichen sich somit aus. Die WGS hat darüber hinaus den Gegenwert des Grundstücks und den Vorteil der besseren Ausnutzung des Gesamtgrundstückes. Der Baufortschritt wird nicht durch Interventionen Dritter behindert. Langwierige Rechtsstreitigkeiten über Schadenersatzforderungen insbesondere in Bezug auf Betriebsausfälle werden vermieden. Der Ankauf schafft eindeutig kalkulierbare Kosten und entspricht den Opportunitätskosten, die erheblichen Unsicherheiten unterliegen.

Die voraussichtliche Abriss-Förderung des Landes beträgt ca. 0,5 Mio. €. Per Ende Juli hat die LHSN einen ersten Zuwendungsbescheid über 250.500,00 € erhalten.

Die Neugestaltung des zentralen Berliner Platzes in Neu Zippendorf (Abbildung S. 32, weißer Bereich) ist eine geförderte Maßnahme des Stadtumbauprogramms (gelbe Flächen). Der Abriss ist wichtig für einen zeitnahen und effizienten Abschluss der Umgestaltungsarbeiten im unteren Bereich des Gesamtprojektes.

Die Stadt hat für die Umgestaltung des zentralen Bereichs von Neu Zippendorf eine Mehrfachbeauftragung zum städtebaulichen Entwurf mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Im Ergebnis gab es eine Empfehlung für die Entwicklung von Gewerbe und Wohnen am zentralen Berliner Platz vom Architekturbüro Forejt in Schwerin. Die Nachnutzung der Abriss- und Freiflächen (grüner Erneuerungsbereich) sieht eine starke Gewerbenutzung vor und muss präziser ausformuliert werden. Der bisherige Entwurf spart die Ankaufsoption der Gaststätte teilweise aus und sieht die sinnvolle Einbindung des Einzelhandels oberhalb der Hochhäuser nicht vor. Die WGS hat 2016 erste Gespräche mit dem Unternehmen Dohle zur Zukunft des Einzelhandelsobjektes am oberen Berliner Platz geführt. Eine gemeinsame Projektierung könnte durch professionelle Gewerbeentwickler erfolgen. Die WGS müsste die entsprechenden Grundstücke in ein Gesamtprojekt einbringen.

Der Orange-Bereich (reiner Wohnbereich) der Magdeburger Straße 3-10 und Pankower Straße 1-51 war im ersten Planungsanlauf zum Abriss vorgesehen, ist jetzt auf bis zu 5 Jahre an die Landeshauptstadt Schwerin zur Erstunterbringung von Asylbewerbern vermietet.

Eine Umgestaltung ist frühestens 2021 durch Rück- und Neubau möglich.

Die WGS beabsichtigt, diesen Bereich selbst zu entwickeln. Dem steht die aktuelle Forderung des Landes M-V entgegen, auf Neubauten während der Phase der Tilgungstreckung der LFI- und der verbürgten Altschulden zu verzichten. Die WGS wird in den Fortschreibungen des UEK die jeweiligen Verhandlungsstände analysieren und Optionen für das wichtige Teilquartier erarbeiten.

2.3.2.3 Neubau Wuppertaler Str. (wird nicht umgesetzt)

Der nördlich der Straßenbahntrasse gelegene Mikrostandort an der Wuppertalerstraße nimmt im Großquartier eine Sonderstellung ein. Im letzten Jahrzehnt hat der Mitbewerber SWG sehr erfolgreich seine Gebäude modernisiert und durch einen Neubau ergänzt. In der Wuppertaler Straße grenzen die Bestände der WGS und der SWG direkt aneinander. Die Grenzziehung verhinderte eine sinnvolle Bebauung durch beide Quartierpartner. Die WGS hat 2015 dieses Gebäude an die SWG verkauft. Das verbleibende WGS-Gebäude in der Wuppertaler Straße verhinderte den erfolgreichen Neustart des Quartiers. Es ist technisch überaltert und wies einen hohen Leerstand auf.



Die WGS hat das Gebäude abgerissen.

Die Abbruchkosten betragen 106 T€ und wurden ohne Förderung von der WGS getragen.

Es existiert eine hohe Nachfrage nach modernen 2-/3-Raum-Wohnungen mit Fahrstuhl im nördlichen Teilquartier von Neu Zippendorf.

Die Neubebauung würde ein zukunftsfähiges Angebot der WGS im nördlichen Bereich des Quartiers sichern. Das Gebäude bietet für „Altmieten“ eine Alternative zur bisherigen Plattenbauwohnung in Neu Zippendorf.

Die Alterung der Mieterschaft führt zu einem Bedarf an barrierefreien, energieeffizienten und modern ausgestatteten Wohnungen für selbstzahlende Kunden. Die WGS hat kein entsprechendes Produkt im Stadtteil und verliert gute Kunden an die Mitbewerber. Im Stadtteil gibt es ein monostrukturelles Überangebot an 3-Raum-Plattenwohnungen. Diese befinden sich nach Modernisierung mit Fahrstühlen im Preissegment von ca. 7 €/m² und stehen im starken Wettbewerb mit den Wohnungen der Konkurrenz.

Für die Neubebauung hat die WGS einen „kleinen Architektenwettbewerb“ mit 3 Büros veranstaltet. Der einstimmige Siegerentwurf für die Neubebauung der Wuppertaler Straße 34-37 mit zwei Stadthäusern stammt von Buttler Architekten aus Rostock.

Der Entwurf umfasst zwei moderne Neubauhäuser mit je 14 Wohnungen (= 28 WE). Die zur Veränderung der Plattenblockstruktur und der Verbesserung des Ausblicks leicht diagonal ausgerichtet werden und über großzügige Balkone und Dachterrassen verfügen.

Die Neubauten werden als traditioneller Mauerwerksbau mit Plattenverschalung als 5-Geschosser mit Staffelgeschoss errichtet. Der Wohnungsmix umfasst

18 2-Raum-Wohnungen 61–70 m² und 10 3-Raum-Wohnungen 75–80 m² jeweils barrierefrei. Die Gesamtwohnfläche beträgt 2.020,00 m². Die Gebäude erhalten eine Flachgründung mit Keller und weißer Wanne ohne Tiefgarage.



Die Wohnungen würden für eine geplante durchschnittliche Miete von 8,00 €/m² p.m. kalt angeboten. Die Mieten variieren im Gebäude leicht hinsichtlich der Lage. Zusätzliche Ausstattungskomponenten oder „Upgrades“ der Materialien könnten die Mieter entgeltlich wählen.



Zusammenstellung der Kosten		Teilbetrag brutto [€]	Gesamtbetrag brutto [€]
100	Grundstück	- €	
200	Herrichten und Erschließen	200.000,00 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.380.000,00 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	840.000,00 €	
500	Außenanlagen	100.000,00 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	20.000,00 €	
700	Baunebenkosten	530.000,00 €	
700	Baunebenkosten (Eigenleistungen)	70.000,00 €	
	Zwischensumme	5.140.000,00 €	
	Zur Rundung	- €	
	Geschätzte Gesamtkosten		5.140.000,00 €
	Geschätzte Gesamtkosten / m ² Wohnfläche		2.544,55 € / m ²

Das Projekt erzielt eine interne Rendite von > 4 %.

Mehrere Gespräche mit Banken ergaben eine aktuelle Finanzierungslücke bzw. einen Eigenkapitalbedarf von 2,74 Mio. €.

Die Planung wird bis zur Baugenehmigung aus laufender Liquidität bezahlt.

Die bisherigen Gespräche mit dem Land/LFI machten deutlich, dass die Verwendung von Eigenkapital in einem Neubau zu Marktkonditionen (nicht geförderte Mieten) eine massive Hürde für die Zustimmung des Landes M-V zu den UEK-Maßnahmen, insbesondere zur Tilgungsstreckung, bedeuten. Die WGS muss vor dem Hintergrund der erforderlichen Tilgungsstreckung auf den Neubau verzichten.

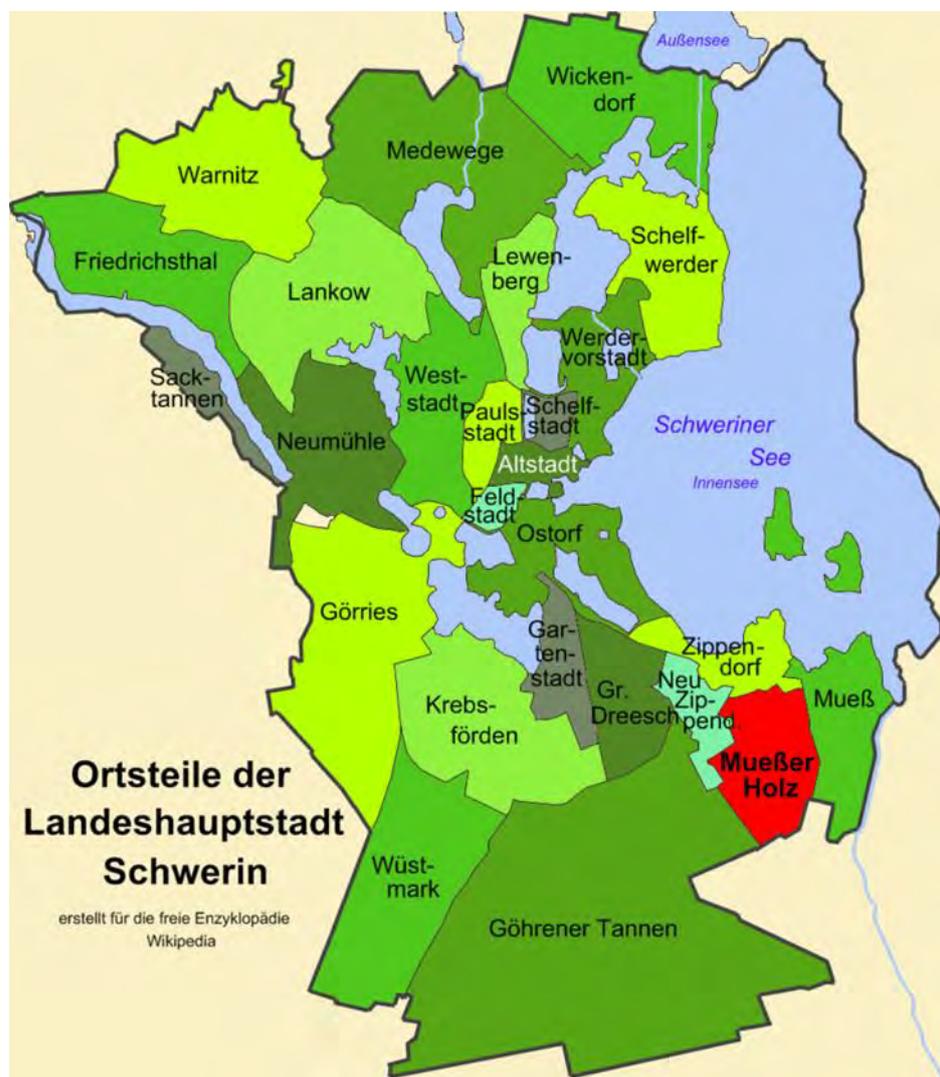
Sollte eine Tilgungsstreckung durch das Land aus anderen Gründen nicht gewährt werden, entfällt die Selbstverpflichtung und das Projekt wird zeitnah umgesetzt.

Der Abriss ist per April/Mai 2016 abgeschlossen.

Die WGS wird das Grundstück aufgrund des hohen Potentials nicht veräußern.

2.3.3 Mueßer Holz

2.3.3.1 Beschreibung Stadtteil



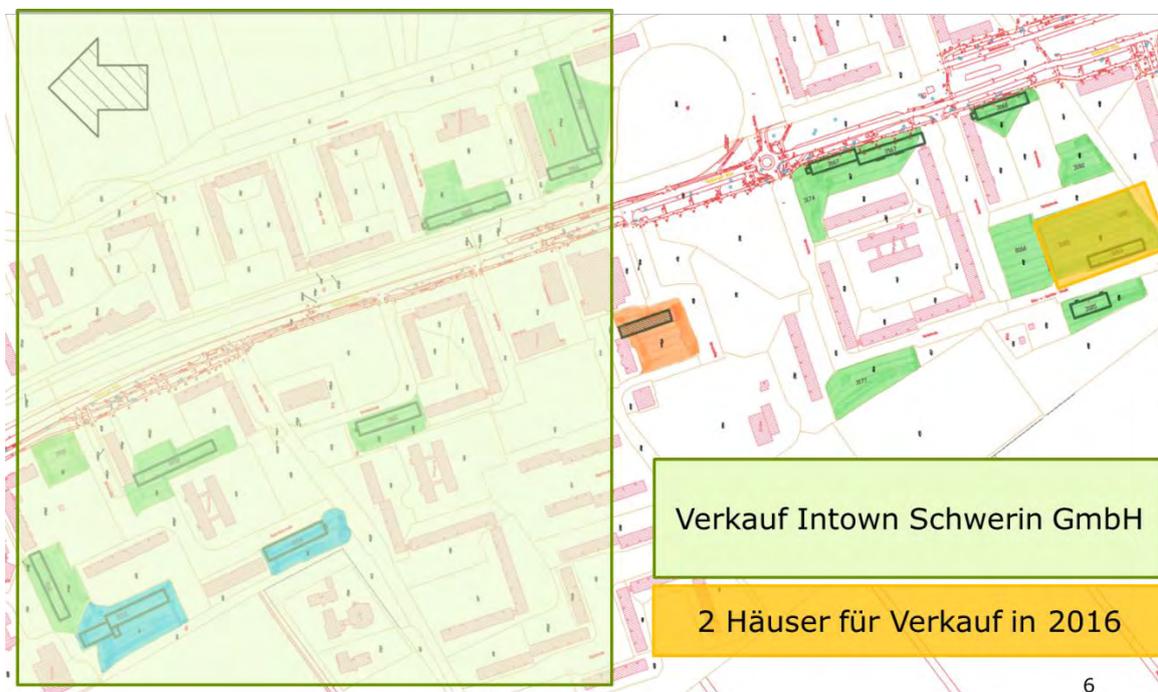
Der Stadtteil Mueßer Holz ist seit der Wiedervereinigung durch den Rückgang der Haushalte, die Alterung der Bevölkerung, die Singularisierung, starke Bevölkerungsanteile mit niedrigsten Einkommen/Transfereinkommen und die Konzentration sozialer Themen stark betroffen.

Zahlreiche Rückbaumaßnahmen und Verkäufe an diverse Marktteilnehmer haben im hinteren Bereich des Mueßer Holz zu einer Situation geführt, die durch Mietpreisdumping, teilweise „vagabundierende Bestände“ und hohen Instandhaltungsstau geprägt ist. Ein sozialer Brennpunkt im Sinne westdeutscher Städte oder gar eine Tendenz zur Ghettobildung liegt nicht vor. Der Neustrukturierungsbedarf des Viertels ist offensichtlich. Die Zukunft des Quartiers liegt bedingt durch die allgemeine Entwicklung der Landeshauptstadt und des Abstandes zum Stadtzentrum nicht mehr im Geschoßwohnungsbau.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) empfiehlt in diesem Bereich die Neuordnung als Wohnstandort mit 1- und 2-Familienhäusern. Hier gibt es ausreichende Nachfrage. Junge Familien möchten innerhalb des Stadtgebietes siedeln. Dieser Wunsch resultiert insbesondere aus der besseren quantitativen und qualitativen Verfügbarkeit von Kita- und Schulplätzen im Oberzentrum. Die Nachfrage nach „neuen Eigenheimen“ steigt, da durch Eintritt in die Rente der älteren Bevölkerung viele gute Stellen in den Betrieben und der Verwaltung frei werden.

Die aktuellen Zuwanderungszahlen speisen sich zu einem größeren Teil aus dieser Zuwanderergruppe.

Das Mueßer Holz verfügt über die notwendige Erschließung der Grundstücke. Die Grundstückspreise ermöglichen ein familiengerechtes Angebot. Für die erfolgreiche Umsetzung des Eigenheimkonzeptes ist die Vermeidung von „negativen Impulsen“ aus der alten Platte wichtig. Die Stadtverwaltung (Stadtplanung) präferiert deshalb den Rückbau der Altsubstanz mit Ausnahme der Otto-v.-Guericke-Str. 18-24.



Die WGS verkaufte zum 1. März 2016 das Paket Mueßer Holz an die Intown Wohnen Schwerin GmbH.

Eckdaten des Verkaufs Mueßer Holz

Grundstücksfläche	31.038 m ²
Wohnfläche	28.435 m ²
Anzahl WE	622
davon Leer-WE	244
Buchwert = Kaufpreis durch Wertaufholung	6.000,0 T€
Ist Miete/Monat	66,7 T€
Ist Miete/p. a.	800,4 T€

Kaufpreis:	6.000,0 T€
Kreditablösung Bank:	- 1.989,0 T€
<u>verbleibende Liquidität WGS:</u>	<u>4.011,0 T€</u>



Die Objekte im Bereich des ISEK-Gebietes „Wohnen am Consrader Wald“ sollen zur Unterstützung des Stadtumbaus nicht veräußert werden. Nur das Haus Otto-v.-Guericke-Str. 18-24 (orange in grau) wird Ende 2016 verkauft, da es teilsaniert ist, technisch einen längeren Lebenszyklus hat und sehr hohe Buchwerte aufweist.

Die Freiflächen (grün ohne Bauten) werden Projektentwicklern und Bauträgern für die Errichtung von Reihen-, Doppel-, Einfamilienhäusern verkauft.

Die WGS kann so höhere Verkaufserlöse erzielen, da die bisherigen Investoren die Grundstücke für das Bestandsgeschäft als „Last“ bewerten.

Die Objekte Hegelstraße 18-24 und Otto-v.-Guericke-Str. 18-24 (Orange) werden von der WGS Ende 2016 veräußert. Übergroße Grundstückanteile der Otto-v.-Guericke-Str. 18-24 werden herausgelöst und analog zu den vorhandenen Freiflächen vermarktet.

Aktuell hat die Intown Wohnen Schwerin GmbH Interesse an den 2 Immobilien signalisiert.

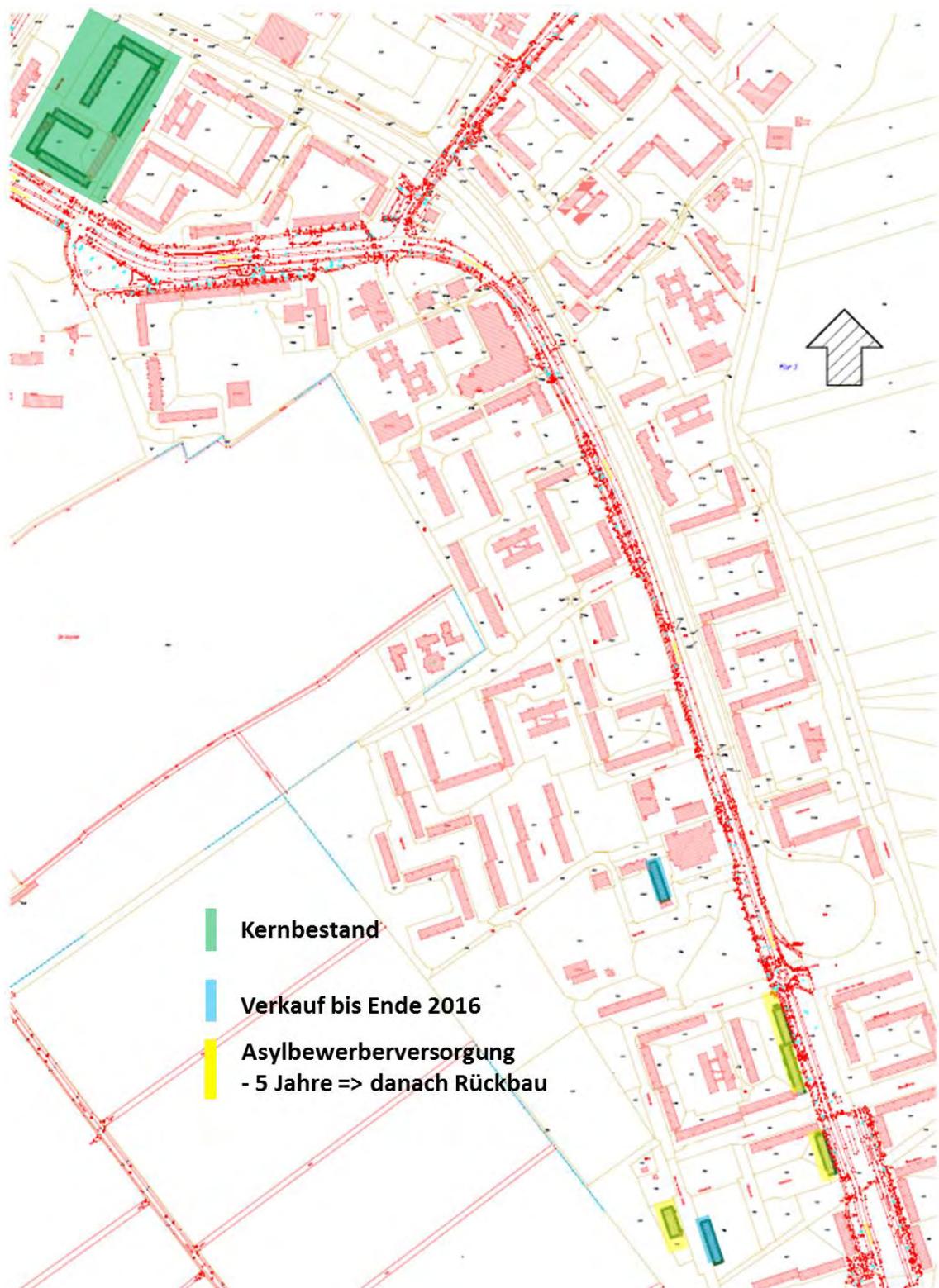
Das kleinere Appartementhaus auf der anderen Straßenseite der Otto-v.-Guericke-Straße (Nr. 26) wird für Asylbewerber und Interimsunterbringungen genutzt. Mit Beendigung dieser Nutzung steht das Objekt zum Abriss. Die Neubebauung ist maximal auf der Basis des Altbestandes möglich, da das Objekt direkt an den Wald grenzt.

Die Objekte in der Hamburger Allee 194-208 und 210-216 dienen der Aufnahme von Asylbewerbern. Kurzfristiges Ziel ist die Verbesserung des Deckungsbeitrags durch die Integration von Wohnprojekten und weitere Vermietungen an anerkannte Flüchtlinge im KdU-Segment. Die Neubürger wünschen sich einen engen Verbund zu ihren Landsleuten. Die erste Schule/Kita der Kinder ist im Stadtteil. Die Stadt hält ein Betreuungsangebot in der Hamburger Allee 208 vor.

Die langfristige Zukunft des Quartiers liegt aus Sicht der WGS bedingt durch die allgemeine Entwicklung der Landeshauptstadt und des Abstandes zum Stadtzentrum nicht mehr im Geschoßwohnungsbau.

Die WGS wird durch den Rückzug des Landes M-V aus der Asylbewerberunterbringung ab 2019 den kompletten Rückzug aus dem Stadtteilbereich hinteres Mueßer Holz bzw. dem Stadtumbau-Areal „Wohnen am Consrader Wald“ vollziehen.

2.3.3.2 Bestandssituation nach Verkauf 1. Quartal 2016 und zukünftige Entwicklung



Bestand Mueßer Holz

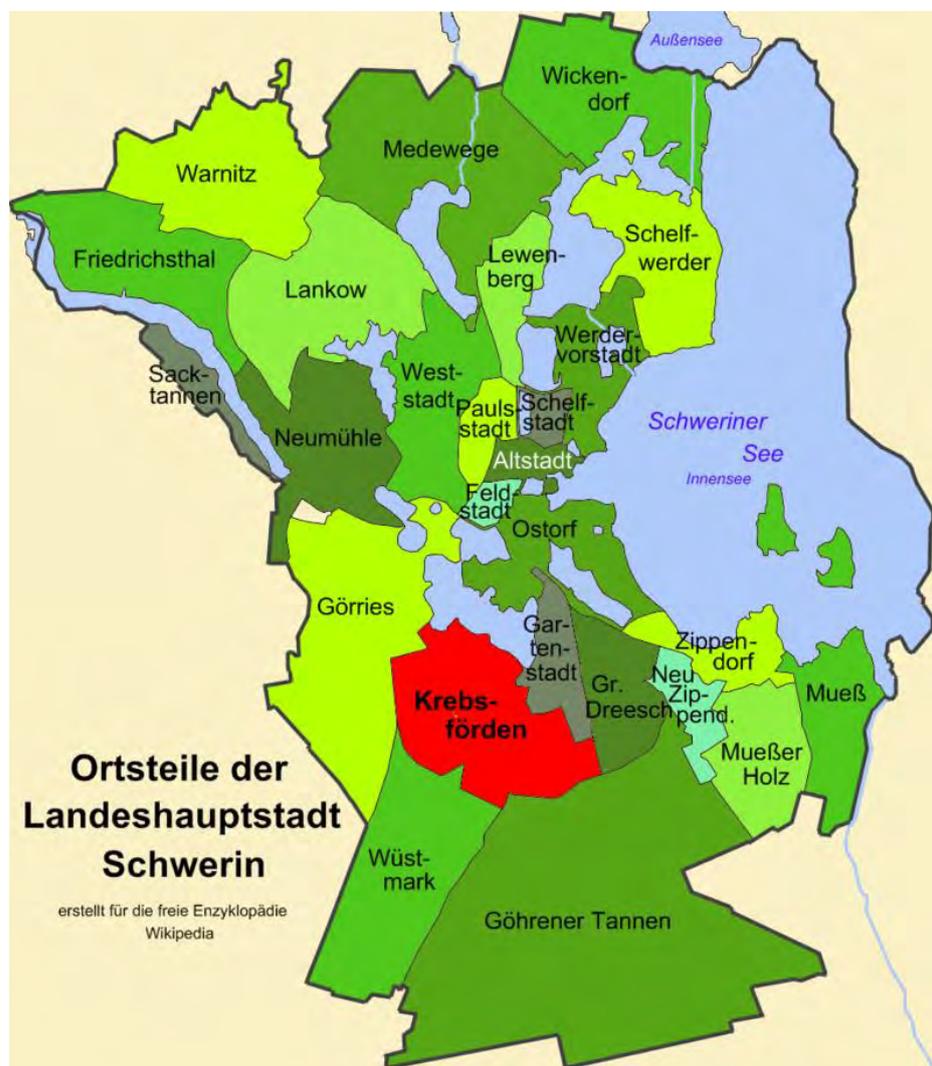
Der gelbe Bereich umfasst 190 WE und kann erst nach Auslauf der Asylthemen dem Rückbau und anschließend Grundstücksverkauf gemäß ISEK zugeordnet werden.

Die blau gekennzeichneten Verkaufsobjekte Hegelstraße 18-24 und Otto-v.-Guericke-Str. 18-24 beinhalten 72 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

Im Kernbestand der WGS verbleibt der grüne Bereich der Gagarinstraße mit 316 WE.

2.3.4 Krebsförden

2.3.4.1 Beschreibung Stadtteil



Der Stadtteil Krebsförden/Neubaubereich befindet sich in der Südhälfte der Stadt.

Infolge der günstigen Lage des Stadtteils hinsichtlich der in den 1980er Jahren hohen Konzentration der Arbeitsplätze in den Großbetrieben Schwerin-Süd und der bereits vorhandenen Straßenbahnlinie wurde dieser Teil von Krebsförden für die Bebauung in Form eines weiteren Plattenbaubereiches, ergänzend zum Stadtteil Großer Dreesch, ausgewählt. Der erste Teil des Wohngebietes ist im Zeitraum 1985 bis 1990 entstanden.

Der geplante Ausbau der Infrastruktur erfolgte auf Grund von Sparzwängen nicht in dem Ausmaß, wie die Planung es vorsah und wurde auch nach der Wende nicht, wie vorgesehen, umgesetzt.

Das Wohngebiet ist durch Gebäude mit max. 5 Geschossen bebaut.

Zur Infrastruktur zählen eine Schule, eine Sporthalle, Arztpraxen, Gaststätten und Nahversorger. Die Stadtwerke Schwerin als großer Arbeitgeber befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das ursprüngliche Plattenbaubereich wurde seit den 1990er Jahren durch Neubaumaßnahmen verschiedener Investoren erweitert. Das Angebot wird ergänzt durch das unweit vom Gebäudebestand befindliche Sieben Seen Center, in dem neben dem Großmarkt REAL, verschiedene Einzelhändler angesiedelt sind.

2.3.4.2 Aktuelle Bestandssituation

Die WGS verfügt im Bereich Krebsförden über 391 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten mit 21.937 m² Wohnfläche und 504 m² Gewerbefläche.

Der Bestand weist einen aktuellen Leerstand von 49 WE und 2.949 m² auf.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 3,50 €/m² bis 5,50 €/m².

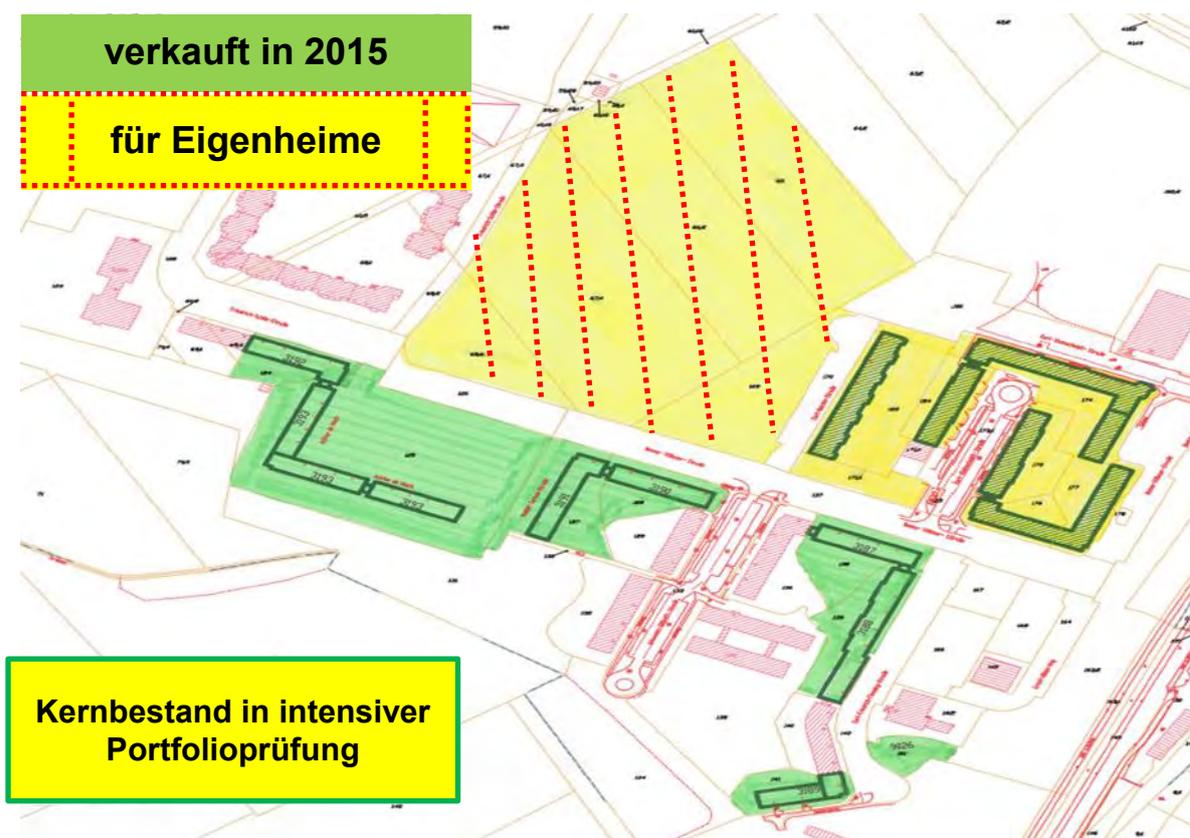
Infolge der während der Errichtung der Bauten existierenden Sparzwänge, weist die Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Schwerpunkte liegen in den Gewerken Dach/Außenwände/Fenster und Versorgungsstränge. Die Wohnbauten, angrenzend an den Nettomarkt (gelb-grüner Bereich) sind noch nachgefragt und trotz genannter Mängel gut vermietet.

Im Bereich Richtung Wüstmark (grüne Färbung) bestand jahrelang durch die negative Vermietungssituation und den maroden Bauzustand ein sehr hoher Leerstand.

Die WGS hat die 404 Wohnungen 2015 an die Intown Wohnen Schwerin GmbH verkauft.

Der übrige Wohnungsbestand der WGS verbleibt vorerst im Bestand und unterliegt einer stetigen Prüfung hinsichtlich der Leerstandsentwicklung bzw. Wirtschaftlichkeit der Objekte. Entwickelt sich der Bestand negativ, sind weitere Verkäufe unausweichlich.

Die leerstehenden Grundstücke (gelb + rot) werden 2016/2017 an Bauträger, Einzelbauherren oder Bauherrengemeinschaften für die Errichtung von Eigenheimen verkauft. Mit einem Interessenten werden konkrete Verhandlungen geführt.



WGS-Bestand nach Verkäufen

2.3.5 Großer Dreesch

2.3.5.1 Beschreibung Stadtteil

Die Errichtung des Stadtteils „Großer Dreesch“ wurde 1971 als weiteres Baugebiet neben dem Stadtteil „Lankow“ und „Weststadt“ begonnen. Die ersten Wohnungen waren bereits 1972 bezugsfertig.

Der auf einer Anhöhe gelegene Stadtteil wird vom Schweriner- und Faulen See sowie der Ludwigsluster Chaussee und der am westlichen Rand gelegenen Karl-Marx-Allee sowie Am Grünen Tal eingefasst. Der Zoologische Garten von Schwerin und der Schweriner Kletterwald unterstreichen ebenso, wie das Vorhandensein einer größeren Anzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie einer sehr guten medizinischen Versorgung, die Attraktivität dieses Wohnstandortes. Besonders für junge Familien mit Kindern ist dieser Wohnstandort durch das Vorhandensein von zwei Schulen und mehreren Kindereinrichtungen interessant. Durch den Neubau der Schwimmhalle gegenüber dem Dreescher Markt hat dieser Stadtteil bei den Bewohnern der LHSN insgesamt an Attraktivität gewonnen.

Im Laufe der Entwicklung des Stadtteils haben sich Zentren wie der „Dreescher Markt“, das „Grüne Tal“ sowie die „Dreesch Arkaden“ gebildet. Im Mehrzweckbau „Dreesch Arkaden“ befindet sich unser Mietercenter Süd. Die Innenstadt ist vom Großen Dreesch aus gut in 10 Minuten mit Straßenbahn zu erreichen.

Nach 1990 wurde auch dieser Stadtteil von Wohnungsleerstand, infolge erheblichen Wegzugs bisheriger Bewohner in stadtnahe Eigenheimsiedlungen sowie in den innerstädtischen Wohnbereich, betroffen.

Durch die WGS und die SWG wurden mittels Rück- und Umbau- sowie Modernisierungsmaßnahmen hochwertigere und der Nachfrage entsprechende Wohnungen geschaffen.

2.3.5.2 Aktuelle Bestandssituation



Bestand Großer Dreesch

Die WGS verfügt im Bereich Großer Dreesch über 2.699 Wohnungen und 41 Gewerbeeinheiten mit 149.188 m² Wohnfläche und 5.673 m² Gewerbefläche.

Der Bestand weist einen aktuellen Leerstand von 190 WE und 11.567 m² auf.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 3,40 €/m² bis 6,65 €/m².

Der Große Dreesch ist ein Hauptwohnstandort der WGS.

Im Bereich der Andrej-Sacharow-Straße, parallel zum Grünen Tal, Von-der-Schulenburg-Straße und Max-Reichpietsch-Straße befinden sich gegenwärtig noch unsanierte Wohnbestände in WBS 70-Bauweise. Bei einem Rückbau dieser Bestände bietet sich eine Neubebauung an. Von diesen Wohnungen, insbesondere der Andrej-Sacharow-Straße und Max-Reichpietsch-Straße, ergibt sich ein interessanter Blick auf das parkähnliche Areal des Grünen Tals sowie die Neubebauung mit Eigenheimen auf der Freifläche in der Anne-Frank-Straße.

Zum Wohnungsbestand der WGS gehören die in Tunnelschalbauweise errichteten Hochhäuser Dr.-M.-King-Straße 4 und 1/2. Die Wohnungen dieser Hochhäuser sind besonders für ältere Mieter und Menschen mit Handicap interessant. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Aufzüge halten auf jeder Etage. Für die Mieter dieser Häuser, aber auch der angrenzenden 5-Geschosser, bietet die angrenzende 2-geschossige Parkpalette zusätzliche Möglichkeiten, private Fahrzeuge gesichert abzustellen.

In der E.-E.-Kisch-Straße unterhält die WGS ein Apartmenthaus mit 128 Wohnungen, verbunden mit der Möglichkeit altersspezifische Ergänzungsangebote über einen freien Träger zu nutzen. Ein Mietercafé ergänzt die Angebotspalette. Gegenüber diesem Wohngebäude hat die WGS seit 2000 dort vorhandene 5-Geschosser nach Teilrückbau komplexmodernisiert und erheblich aufgewertet. Grundrisse wurden heute üblichen Anforderungen angepasst und ein Großteil der Wohnungen seniorengerecht (barrierefrei) und mit Aufzügen ausgestattet. Als spezielles Angebot für Senioren wurde die Dr.-M.-L.-King-Str. 42 und 43 altengerecht umgebaut. Das beinhaltet Grundrissänderungen, zum Beispiel wurden zwei bisherige 1-Raum-Wohnungen zu je einer modernen 2-Raum-Wohnung mit Balkon zusammengelegt. Der Einbau eines Aufzuges ergänzt die Modernisierungsmaßnahme in der Dr.-M.-L.-King-Str. 42.

Ein weiterer Schwerpunkt der Bestandsentwicklung in diesem Stadtteil ist die schrittweise Modernisierung und Aufwertung der Außen- und Grünanlagen. Die gesammelten Erfahrungen in der Von-Stauffenberg-Straße sind durchweg positiv. Nach der Reinigung der Fassaden wurden die Außenanlagen umfassend aufgearbeitet, vorhandenes Stadtmobiliar repariert und defekte Spielgeräte erneuert. Das Quartier hat deutlich an Attraktivität bei den Wohnungssuchenden gewonnen.

Der Große Dreesch verfügt über 2 Neubauentwicklungsflächen (auf dem Lageplan als Verkaufsfläche gekennzeichnet), die von der WGS an private Investoren verkauft wurden und von diesen entwickelt werden. Errichtet werden Häuser mit Eigentumswohnungen.

Der Fokus der WGS liegt auf der partnerschaftlichen Entwicklung des Quartiers in Hinblick auf unseren angrenzenden Gebäudebestand.

Verwertungsbestände bestehen auf dem „Großen Dreesch“ nicht, Abrissmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

Parallel wird am Abbau des Leerstandes gearbeitet. Es erfolgt eine differenzierte Prüfung von Investitionsmaßnahmen (Modernisierung/Fahrradabstellplatzbau...) bzw. Herrichtung Leer-WE, um diese schnellstmöglich einer Wiedervermietung zuzuführen.

2.3.6 Altstadt

2.3.6.1 Beschreibung Stadtteil

Die Wohnungsbestände in der Altstadt liegen überwiegend zentrumsnah bzw. sind durch Straßenbahn- und Busanbindung schnell und bequem zu erreichen.

Die Infrastruktur ist in allen Bereichen sehr gut ausgeprägt. Besonders hervorzuheben ist die Lage zu den Seen und dem Schlossgarten sowie die Verbindung zu allen Gebieten rund um den Schweriner See.

Die Gebäude mit Ausnahme des Gebietes -Großer Moor- sind Altbauten.

Ein großer Teil des Gebäudebestandes verfügt bereits über eine Sanierung, d. h. neue Fenster, Erneuerungen im Sanitär- und Heizungsbereich, Dachinstandsetzung, neue Wohnungstüren und Haustüranlagen sowie Fassaden-/Dachdämmung.

Seit Beginn der 1980er Jahre sind neben den eigentlichen Altbauten, neue Wohngebäude in Plattenbauweise auf dem Großen Moor in der Altstadt infolge des Abrisses vernachlässigter Bausubstanz, entstanden. Um der monotonen Erscheinung der Plattenbauten entgegenzuwirken, wurden die Gebäude durch teilweise Klinkerverblendung der Fassaden sowie die Anchrägung der Dächer aufgelockert.

Die Objekte des Altstadtbereiches gehören zum Kernbestand im nachgefragtesten Stadtteil. Vereinzelt leer stehende Wohnungen werden im Rahmen der Neuvermietung hergerichtet und schnellstmöglich der Vermietung zugeführt.

Zur Erhöhung der Wert- und Nachhaltigkeit der Objekte, werden die Gebäude auf erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprüft.



Blick auf das Schweriner Schloss

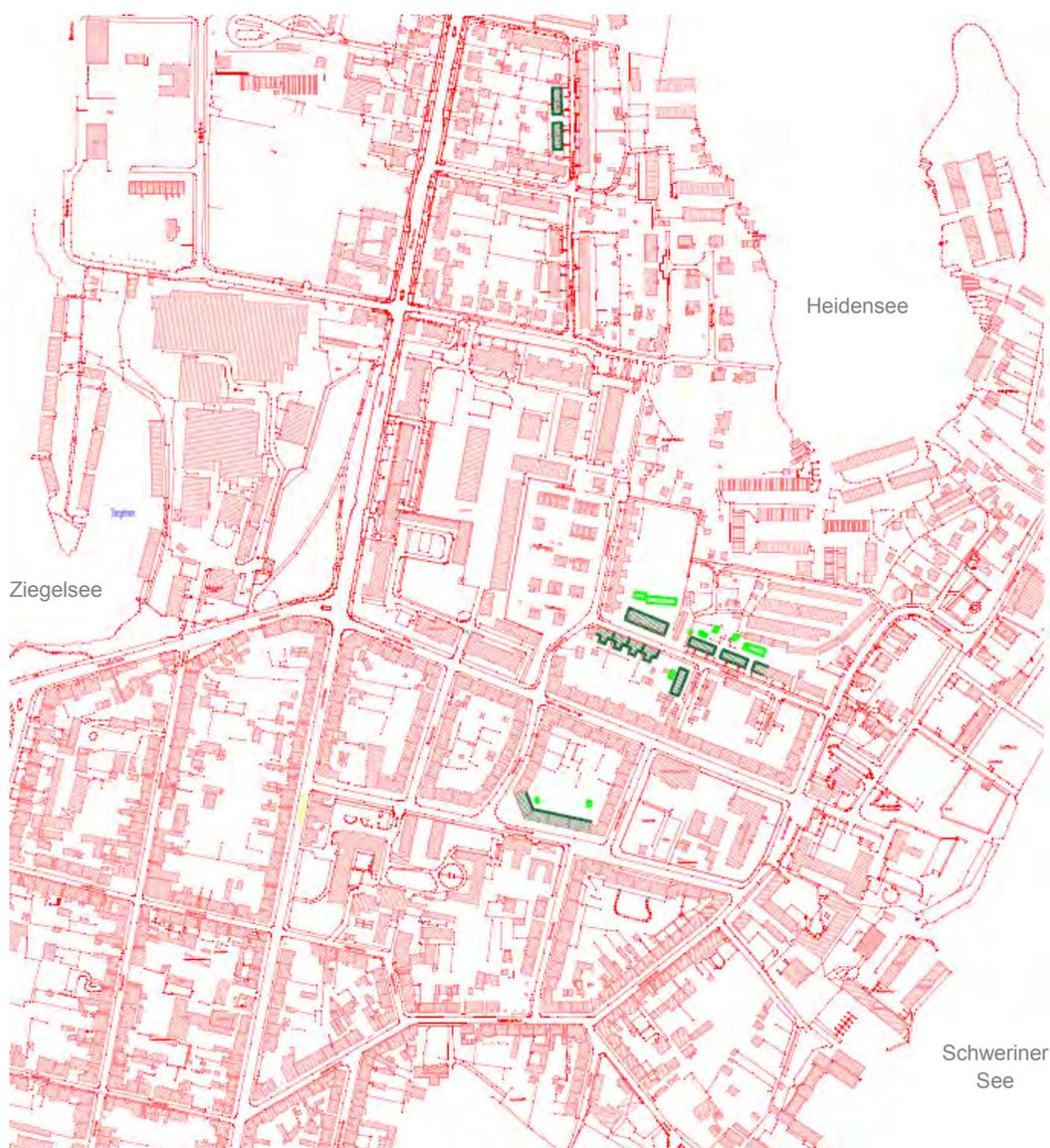
2.3.6.2 Bestandssituation

Die WGS verfügt im Bereich Altstadt über 1.246 Wohnungen und 30 Gewerbeeinheiten mit 68.861 m² Wohnfläche und 10.620 m² Gewerbefläche.

Der Bereich Altstadt setzt sich zusammen aus Schelfstadt, Feldstadt, Altstadtzentrum, Gartenstadt, Lewenberg, Paulsstadt und Werdervorstadt.

Der Bestand weist einen aktuellen Leerstand von 28 WE und 1.523 m² auf.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 7,00 €/m².



Bestand Stadtteil Werdevorstadt

Werdevorstadt

Die Wohnungsbestände der WGS sind als Streubesitz über den gesamten Altstadtbereich der LHSN verteilt. Gebäudekonzentrationen befinden sich in der Werdevorstadt in der Robert-Koch-Straße, am Schwälkenberg und der Ricarda-Huch-Straße. Neben einer Neubauwohnanlage am Schwälkenberg 21/23 sind die verbleibenden Gebäude in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet worden.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 4,07 €/m² bis 7,00 €/m².

Mit der Buslinie 10/11 ist dieses Wohngebiet gut erschlossen. Das in der Güstrower Straße befindliche Einkaufszentrum sowie das Vorhandensein von Schulen und Kindereinrichtungen macht das Wohngebiet für Wohnungssuchende ebenso attraktiv, wie die Nähe zum Schweriner- und zum Heidensee. Die dortigen Wohnungsbestände sind hinsichtlich ihres Sanierungsstandes breit gefächert. Die Hälfte der dort vorhandenen Gebäude sind Neubauten bzw. komplexsanierte Gebäude. In der Ricarda-Huch-Straße und in der Gebäudezeile Schwälkenberg 9-17 sind un- bzw. teilsanierte Gebäude vorhanden. Für diese beiden Standorte bietet sich ein Abriss mit nachfolgender Neubebauung an. Die jetzt an diesem Standort vorhandenen Wohnungen entsprechen bei den Grundrissen und der Gebäudesubstanz in keiner Weise den heutigen Anforderungen. In der attraktiven Lage sind Mieten von über 8,00 € realisierbar.

Wohnquartier „Ziegelsee“

Nach dem erfolgreichen Projektabschluss der Uferkantenbebauung im Wohnquartier Ziegelsee, steht die Vollendung des Gesamtquartiers auf den zwei verbliebenen Großarealen der WGS an.



Die WGS hat den Architekten Buttler aus Rostock mit einer Studie für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung beauftragt. Lebendige, offene und sich verändernde soziale Stadtlandschaften, welche ein Nebeneinander verschiedenster Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erlauben, mit offenen Räumen und Zwischenzonen, stehen im Mittelpunkt der Projektidee. Die Flächen sollen nicht durch scharfe Parzellengrenzen gegliedert werden, sondern durch eine offene gemeinschaftliche Nutzungsstruktur wachsen und sich im Verlauf der Zeit verändern.

Für diese Idee entwirft der Architekt verwobene Stadträume als strukturelle Landschaften zwischen verdichteter Urbanität und ungeordnetem Grünraum mit allen denkbaren Facetten, dazwischen einen „Organismus“, in dem die Menschen selbst mitbestimmen, wie sie eine Gemeinschaft bilden wollen. Einen „Organismus“, in dem der landschaftliche Grünraum kein Vorgarten sondern eine Symbiose mit den bewohnten Lebensräumen eingeht. Gemeinschaftseinrichtungen, Pflegebäder, Car-Sharing und E-Bike-Stationen runden das Angebot „WOHNEN“ ab. Die WGS hat zunächst beide Flächen in die Studie einbeziehen lassen.



Der größere Teil der südlichen Gesamtfläche wird 2016 an das DRK und die Gesellschafterin übertragen bzw. verkauft, um die wichtige Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen in diesem Schweriner Stadtbereich zu ermöglichen. Die oberhalb des Fußgängerweges gelegene Teilfläche verbleibt bei der WGS. Die Stadtplanung unterstützt die WGS bei einer schnellen Vermarktung. Auf der Gesamtfläche liegen 900 T€ Grundschulden, der Verkaufsgegenwert der WGS- und Stadtflächen beträgt 1,4 - 1,6 Mio. € (ohne die gesondert gehandelte DRK Fläche). Die letzten Gespräche mit der Gesellschafterin ergaben, dass die WGS wirtschaftlich einem freihändigen Verkauf gleichgestellt wird. Dies kann durch weiteren Tausch von Grundstücken oder Grundstücksprojekte erfolgen.

Auf der nördlichen Fläche beabsichtigt die WGS das beschriebene moderne urbane Wohnkonzept mit Projektpartnern umzusetzen. Inwieweit die WGS im Gesamtprojekt eigene Bauten errichtet oder nach Fertigstellung von Dritten erwirbt ist abschließend zu verhandeln. Wichtig für den Stadtraum ist die Gewinnung von größeren Vermietungsgesellschaften oder Genossenschaften, um eine Zerstückelung in Einzelinteressen zu minimieren und einen Stadtquartierszusammenhalt zu erreichen. Die Projektpartner sollen an der Konkretisierung der Ideen der Studie mitwirken und objektübergreifende Angebote zu Wohnformen, Service und Gestaltung umsetzen. Der Auftakt zur Findung der „Projektinteressierten“ wird Ende 2016 beginnen und 2017 in eine gemeinsame und verbindliche Projektplanung überführt. Die Stadtplanung wird eng in den Prozess eingebunden. Zielstellung ist die Bebauung ab Frühjahr 2018.



Bestand Stadtteil Lewenberg

Lewenberg

Ein kleinerer Wohnstandort befindet sich in der Möwenburgstraße im Stadtteil Lewenberg. Diese Bestände sind teilsaniert. Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 5,00 €/m².

Infrastrukturell ebenfalls sehr gut erschlossen ist dieser Standort durch die Straßenbahnlinie 1 ins Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten aber auch eine gesicherte medizinische Versorgung ist in Blickweite durch den EDEKA-Markt und die HELIOS-Kliniken gesichert. Dieser Wohnstandort hat durch seine unmittelbare Lage am Ziegelinnen- und -außensee eine sehr hohe Attraktivität. Das Potential dieses Standortes sollte im Wege eines Gebäuderückbaus und anschließender Neubebauung realisiert werden.

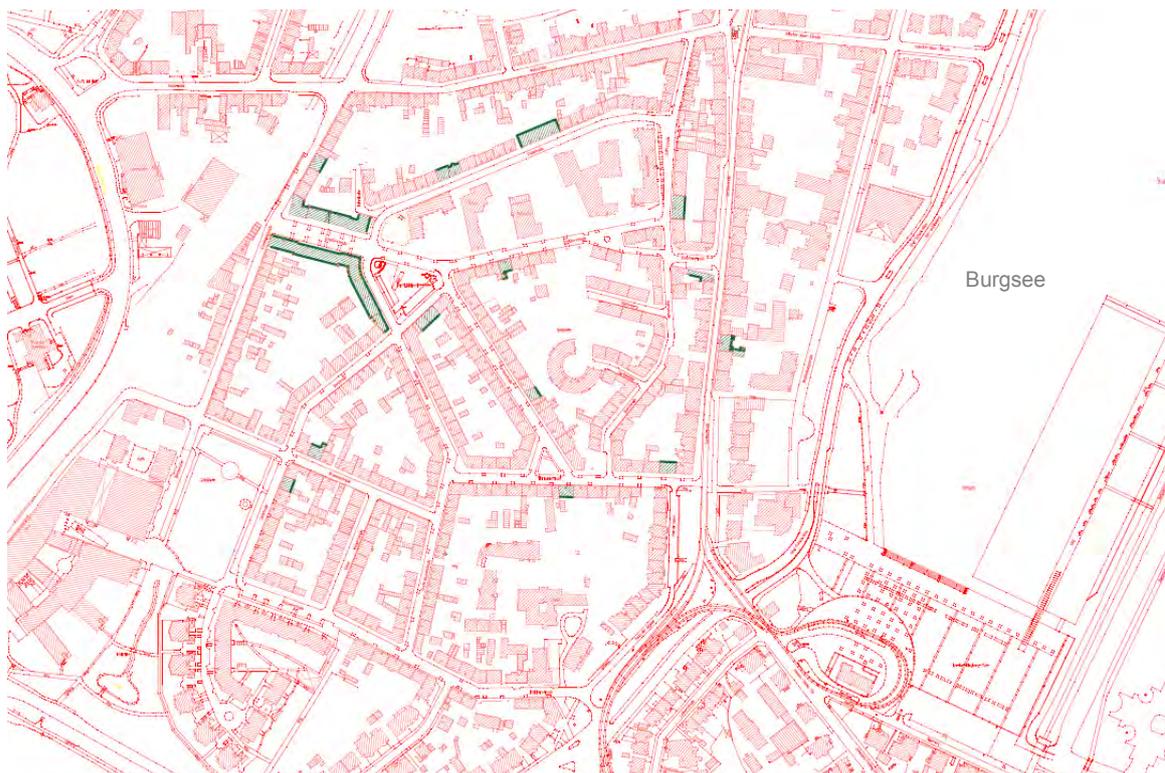


Bestand Paulsstadt (oberer und unterer Abschnitt)

Paulsstadt

Im angrenzenden Stadtteil, der Paulsstadt, hat die WGS 352 komplexmodernisierte Wohnungen in der Rosa-Luxemburg-Straße, Pestalozzistraße und der Dr.-Külz-Straße. Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 6,76 €/m².

Dieser Standort zeichnet sich durch seine infrastrukturelle Anbindung an das Stadtzentrum aus. Er ist genau hinter dem Hauptbahnhof und dem Platz der Freiheit als Stadtteilzentrum gelegen. Die dortigen Gebäude sind in den 40er Jahren des 20. Jahrhunderts in Ziegelbauweise errichtet worden. Eine Komplexsanierung wurde schrittweise um das Jahr 2000 in der Pestalozzistraße und 2007 in der Rosa-Luxemburg-Straße und Dr.-Külz-Straße durchgeführt.



Bestand Stadtteil Feldstadt

Feldstadt

In der Feldstadt befindet sich der zweitgrößte Standort unserer Gesellschaft in der Altstadt. Die Gebäude konzentrieren sich in der Schäferstraße, dem Karl-Liebknecht-Platz und der Feldstraße. Einzelne Gebäude befinden sich in angrenzenden Straßen. Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 6,52 €/m².

Die Bebauung erfolgte vom Beginn der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis in die Nachkriegszeit. Die letztgenannte Bebauung wurde in der Schäferstraße und dem Karl-Liebknecht-Platz als Neubebauung nach der Bombardierung der dortigen Gebäude im 2. Weltkrieg realisiert. Der Standort ist durch die Anbindung an die Buslinie 10, die Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Versorgung im Stadtteilzentrum Bleicher Ufer sowie die Nähe zum Schlossparkcenter und zum Stadtzentrum infrastrukturell sehr gut erschlossen und genießt eine sehr hohe Attraktivität bei Wohnungssuchenden. Durch eine gezielte Modernisierung dieser Wohnungsbestände könnte die Nachfrage nach diesen Wohnungen weiter erhöht und Mieten jenseits der 7,00 € realisiert werden.

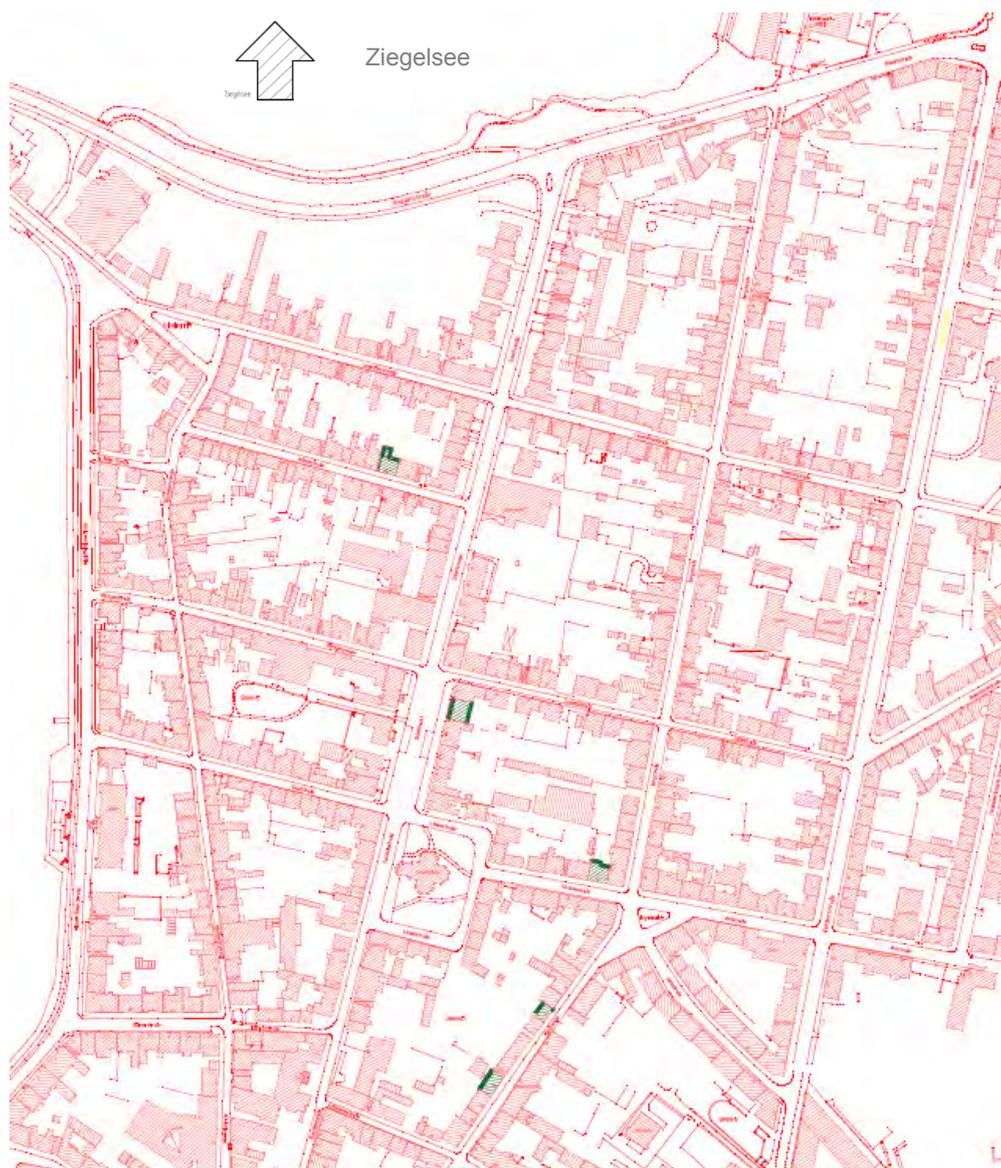


Bestand Altstadtzentrum

Altstadtzentrum

Im unmittelbaren Stadtzentrum, südlich des Schlachtermarktes gelegen, befindet sich der größte geschlossene Wohnstandort in der Altstadt. Die Gebäude wurden in den 80er Jahren nach dem Abriss der dort vorhandenen und in einem beklagenswerten Zustand befindlichen Fachwerkgebäude in industrieller Bauweise errichtet. Zur Erhöhung der Attraktivität dieser Plattenbauten wurden die Eingangsbereiche durch Klinkerverblendungen ergänzt sowie die Dächer durch Anstragungen aufgelockert. Die Gebäude in diesem Wohnbereich (Grüne Straße, Burgstraße, Puschkinstraße) sind mit Wärmeverbundsystem ausgestattet und wurden in den 90er Jahren komplexmodernisiert. Die Gebäude in der Baderstraße, dem Großen Moor, Tappenhagen und der Burgstraße 40 sind lediglich teilmodernisiert. Alle Gebäude dieses Standortes gehören zum Kernbestand und werden sehr stark nachgefragt. Durch ihre Zentrumslage und die kurze, fußläufige Erreichbarkeit des Schweriner Schlosses sowie des Alten Gartens mit dem Staatstheater und dem Museum gewinnt dieser Standort zusätzlich an Attraktivität. Die infrastrukturelle Versorgung ist sehr gut. Im Wege der Neuvermietung ist bei entsprechender Herrichtung der Angebotswohnungen ein Mietpreis von 7,00 € bis 8,00 € realisierbar. Die Wohngebäude Puschkinstraße, Großer Moor sowie Baderstraße verfügen über eine Nachtspeicherheizung. Die Heizkosten wirken sich nachteilig auf die Mietpreisgestaltung aus. Eine Veränderung dieses Beheizsystems sollte mit einer Komplexmodernisierung dieser Gebäude verbunden werden.

Ein Rückbau mit anschließender Neubebauung erzielt einen größeren wirtschaftlichen Nutzen. Aktuell stehen diesen Überlegungen das Neubaugebot des Landes M-V und die aktuelle Finanzsituation der WGS entgegen.



Bestand Schelfstadt

Schelfstadt

Im Stadtgebiet Schelfstadt verfügt die Wohnungsgesellschaft lediglich über einen Wohnungsbestand von 24 Wohnungseinheiten in 5 Gebäuden. Im Bestand werden Mieten zwischen 4,92 € bis 6,00 € realisiert. Die Mieterstruktur ist durchmisch.

Diese Gebäude sind zwischen 1810 bis 1910 errichtet worden. Gelegen sind sie um das Zentrum des Stadtgebietes der Schelfkirche. Die dort wohnenden Mieter sind durch die Buslinie 10 sehr gut an die übrigen Stadtteile angebunden. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten bieten die Supermärkte in der Schelfstraße und in der Burgstraße. Durch die Niederlassung diverser Ärzte und das Vorhandensein des Ärztehauses in der Röntgenstraße ist eine sehr gute medizinische Versorgung in diesem Bereich gegeben. Im Wohngebiet sind eine staatliche Realschule sowie mehrere private Berufs- und Hochschulen angesiedelt.

2.3.7 Weststadt

2.3.7.1 Beschreibung Stadtteil

Die Weststadt grenzt auf der westlichen Seite an das Stadtgebiet der Altstadt an.

Der Stadtteil verfügt ebenfalls über eine sehr gute Infrastruktur. Direkt angrenzend an das Wohngebiet befindet sich die Sport und Kongresshalle, die neben sportlichen Veranstaltungen ein umfangreiches Kulturangebot bietet.

Im Stadtteil gibt es eine Vielzahl von medizinischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Das EKZ Lessingstraße sowie das Ärztehaus in der Brahmsstraße sind hier besonders zu nennen. Über die Buslinie 10/11 ist der Stadtteil sehr gut an das übrige Stadtgebiet zu erreichen. Die Nähe zum Lankower See bietet für die Anwohner die Möglichkeit einer guten Erholung und aktiver Freizeitgestaltung.



Blick über die Weststadt

2.3.7.2 Bestandssituation



Bestand Weststadt

Die WGS verfügt im Bereich Weststadt über 1.063 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten mit 58.603 m² Wohnfläche und 1.338 m² Gewerbefläche.

Der Bestand weist einen aktuellen Leerstand von 23 WE und 1.197 m² auf.

Die Wohnungsmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 7,05 €/m².

Die Wohnungsbestände der WGS in der Weststadt konzentrieren sich vordergründig zwischen dem Wittenburger Tor und der Robert-Beltz-Straße sowie dem Obotritenring und dem Lankower See.

Der größte Teil dieser Wohnungsbestände wurde in der Zeit von 1955 bis 1974 in industrieller Bauweise (Plattenbauten) errichtet. Zum Wohnungsbestand gehören 3 Hochhäuser.

Das Hochhaus Werner-Seelenbinder-Straße 4 wurde 1964 als erstes Hochhaus in Schwerin errichtet. Aufgrund seiner Bauweise und dem ursprünglichen Zweck seiner Nutzung, es wurde als Heizhaus für die Sport- und Kongresshalle projektiert, steht dieses Gebäude heute unter Denkmalschutz. Dieses Haus wurde 2012, unter Nutzung von Landesfördermitteln, umfassend saniert und bietet Senioren und Menschen mit Handicap interessanten Wohnraum. Das Haus ist vollvermietet und weist nur temporär Fluktuationsleerstand auf.

Im nördlichen Teil der Weststadt, in der Clara-Zetkin-Straße und Max-Suhrbier-Straße, befinden sich von 2003 bis 2013/14 komplexmodernisierte Wohngebäude in Ziegelbauweise. Diese Gebäude sind in den 40er Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet worden und werden aufgrund ihrer Kleingliedrigkeit und dem damit verbundenen relativ günstigen Mietpreis stark nachgefragt.

Da die Wohnungsbestände in diesem Stadtteil bereits umfassend modernisiert sind, liegt hier der Schwerpunkt auf der Substanzerhaltung und auf ergänzenden Modernisierungsmaßnahmen mit Blick auf die demografische Entwicklung in der LHSN.

Insbesondere ist der nachträgliche Anbau von Aufzügen, die energetische Ertüchtigung der Heizungsanlagen und die Ergänzung der Wohnungen mit Balkonanlagen zu bearbeiten. Einige Wohnblöcke in Plattenbauweise (Lankower Baustil) sind nur an jeder zweiten Wohnung mit einem Balkon ausgestattet.



Stadtteilfest Weststadt

3 Lage des Unternehmens zum 31.12.2015¹

3.1 Allgemein

Die Jahresabschlüsse der letzten Geschäftsjahre dokumentieren die zunehmende Stabilisierung der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH.

Der Wohnungsbestand wurde durch Instandhaltung und Modernisierung aufgewertet, wodurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft gestärkt wurde.

Die **Eigenkapitalquote** ist seit Jahren bei ca. 25 % und per 31. Dezember 2015 bei 24,3 %.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden absolut weiter zurückgeführt. Ihr Anteil an der Bilanzsumme ist trotz eines Abbaus von 49,4 Mio. € im Zeitraum 2010-2015 mit ca. 69 % gleichgeblieben, da sich gleichzeitig die Bilanzsumme durch Verkäufe, Abrisse und Sonderabschreibungen verkürzt hat.

Das **mittel- und langfristig gebundene Vermögen** ist durch gleichfristige verfügbare Mittel Ende 2015 rechnerisch zu 96,6 % (Vorjahr 96,1 %) gedeckt.

Der Wert der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten betrug zum 31. Dezember 2015 noch das rund **9,2-fache der Jahressollmiete** vor Erlösschmälerungen (Vorjahr 9,6-fache).

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten und mit Geschäftsbauten werden insgesamt 12.043 Wohnungen und 152 Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

Die **Ertragslage** zeigt in der gegenwärtigen Entwicklung eine positive Tendenz.

In Abhängigkeit von der Bestandsanpassung, den Sanierungsmaßnahmen, der Steuerung der Instandhaltungsaufwendungen, in Verbindung mit der Einteilung nach Kern- und Verwertungsbestand, ergaben sich nach der Berücksichtigung der übrigen Aufwendungen zuletzt leicht positive Jahresergebnisse.

Aufgrund der hohen Tilgungsleistungen, in Verbindung mit den erfolgten Investitionen und außerordentlichen Aufwendungen durch Abriss, ist die **Liquiditätslage** noch nicht als entspannt zu bezeichnen.

Insgesamt hat sich die **Lage der Gesellschaft** stabilisiert, dies wurde wesentlich durch das niedrige Zinsniveau unterstützt.

Die akute Bestandsgefährdung konnte zwischenzeitlich gebannt und die wirtschaftlichen Risiken minimiert werden.

¹ Das UEK wurde per 31.07.2016 finalisiert und wurde in dieser Form Basis für den bestätigten Wirtschaftsplan. Zahlreiche Banken und einige eingebundene Ministerien haben es als Basis ihrer Zustimmungen bewertet und fordern die Einhaltung teilweise als Bedingung für ihre Zusagen ein. Bedingt durch Wahltermine in Schwerin und Mecklenburg-Vorpommern, intensive Gespräche mit Stakeholdern, neue Aspekte der wesentlichen Finanzierungsthemen, Entwicklungen beim Thema Flüchtlinge, veränderte Baukosten und eine erneut stabile Entwicklung am Schweriner Immobilienmarkt verschiebt sich die formale Genehmigung des UEK durch die Gremien der WGS und der LHSN in das 1. Quartal 2017. Da in diesem Zeitraum keine neuen geprüften Abschlüsse oder neue genehmigte Wirtschaftspläne erstellt werden, stellen wir die relevanten Veränderungen zu dem Stand des UEK in Form eines Nachtragberichtes dar. Aus diesem Grund bleibt die Darstellung von Abschnitt 3 des UEK komplett unverändert.

3.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten	306.434	90	315.066	90
immaterielle Vermögensgegenstände und übrige Sachanlagen	5.323	2	7.739	2
Finanzanlagen	10	0	10	0
längerfristige Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstige Vermögensgegenstände	1.361	0	3.417	1
= langfristig gebundenes Vermögen	313.128	92	326.232	93
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen	18.667	6	17.282	5
Forderungen aus Vermietung	1.438	0	1.499	0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	113	0	35	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0	0
Forderungen gegen Gesellschafterin	0	0	0	0
übrige kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	426	0	551	0
flüssige Mittel	5.530	2	5.345	2
= kurzfristig gebundenes Vermögen	26.174	8	24.712	7
	339.302	100	350.944	100

Zur Beurteilung der Vermögenslage haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihren Fristigkeiten geordnet.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres um ca. 3,3 % reduziert.

Der Rückgang trat insbesondere beim mittel- und langfristig gebundenen Vermögen ein.

Unsere Vermögensstruktur ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig gebundenen Anlagevermögens (92 %) gekennzeichnet.

Das kurzfristig gebundene Vermögen beträgt, wie im Vorjahr, 7 % der Bilanzsumme. Eine wesentliche Veränderung ergab sich bei der Reduzierung der Mietforderungen um ca. 950 T€.

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Passiva				
Eigenkapital	82.392	24	82.193	23
Pensionsrückstellungen	0	0	0	0
andere langfristige Rückstellungen	1.075	0	1.000	0
Verbindlichkeiten aus Darlehen	218.946	65	230.401	66
andere längerfristige Verbindlichkeiten	15	0	18	0
= langfristig verfügbare Mittel	302.427	89	313.612	89
übrige Rückstellungen	2.201	1	2.308	1
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	13.681	4	13.002	4
erhaltene Anzahlungen	17.511	5	18.522	5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	463	0	412	0
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.100	0	939	0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0	0	0	0
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.919	1	2.149	1
= kurzfristig verfügbare Mittel	36.875	11	37.332	11
	339.302	100	350.944	100

Unter Berücksichtigung des Darlehenszuganges in Höhe von 3,0 Mio. € und der Tilgung in Höhe von 14,0 Mio. € wurde die **Gesamtverschuldung** gegenüber dem 31.12.2014 **um 11,0 Mio. € abgebaut**.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens 313.128 T€ ist durch langfristig verfügbare Mittel 302.427 T€ zu 96,6 %, im Vorjahr 96,1 %, finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Unterdeckung von 10.701 T€, somit eine Senkung zum Vorjahr um 1.919 T€.

Der Unterdeckung stehen 14.083 T€ für Objekte gegenüber, die zum Verkauf aus dem Anlage- und Umlaufvermögen mit Gremienbeschluss im Planungszeitraum bis 2019 eingeplant sind.

Mit der Anschlussprolongation eines 38 Mio. € Darlehens wurden zunächst rund 7,3 Mio. € kurzfristig abgeschlossen, wovon rund 5,3 Mio. € für drei Jahre prolongiert wurden. Der Ausweis der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen wurde entsprechend angepasst.

Mit Partnerbanken wird aktuell eine optimierte Darlehensstrategie erarbeitet, die eine schnelle und effiziente Bearbeitung der Verwertungsbestände unterstützt. Darüber hinaus gibt es Bankenzusagen (unter Vorbehalt der Gremienentscheidung), die die WGS mit weiteren Anschubfinanzierungen von Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen bis zu 12,0 Mio. € begleiten. Verhandlungen mit mehreren Finanzierungspartnern laufen gegenwärtig.

3.2.2 Finanzlage

Das Finanzmanagement des Unternehmens ist konsequent darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Alle laufenden Zahlungsverpflichtungen wurden von Jahresbeginn an unter Einhaltung der Zahlungsfristen beglichen.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Die Besicherung erfolgt durch eigene Sicherheiten mit 183.090 T€ und durch Bürgschaften Dritter 50.734 T€ in Höhe von insgesamt 233.824 €.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,3 % (3,7 % im Vorjahr).

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 25 und 30 Jahren.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der im abgelaufenen Geschäftsjahr 6.896 T€ betrug, für die planmäßige Darlehenstilgung 11.647 T€ nicht ausreichte und nur durch weitere Sondereinflüsse wie Verkaufserlöse gedeckt werden konnte.

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	199	-10.592	10.791
Außerordentliches Ergebnis			0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.379	21.019	-8.640
Erhöhung der Pensionsrückstellungen	0	0	0
Zunahme/Zunahme sonstiger Rückstellungen (lang/kurzf.)	-32	201	-233
Zuschreibungen	-3.344	-1.765	-1.579
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	146	715	-569
Gewinn aus dem Abgang von Sach- u. Finanzanlagen	-2.279	-1.217	-1.062
Cash Flow nach DVFA/Schmalenbach Gesellschaft *	7.069	8.364	-1.292
Abnahme der Vorräte/ Forderungen sowie andere Aktiva	570	4.346	-3.776
Abnahme der erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und andere Passiva	-743	-1.455	712
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.896	11.252	-4.356
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	4.292	5.747	-1.455
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-10.759	-18.196	7.437
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	429	-1.197	1.626
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.904	5.101	-1.197
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.333	3.904	429
<i>nachrichtlich</i>			
Abgrenzung Kapitaldienst	1.197	1.441	-244
Flüssige Mittel	5.530	5.345	185

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr geringfügig, einerseits durch die Erhöhung der Kreditaufnahmen gegenüber dem Vorjahr um 2.766 T€ und die deutliche Reduzierung der außerplanmäßigen Tilgungen um 6.110 T€, andererseits aufgrund des Rückgangs im Abbau der Vorräte und Forderungen um 3.776 T€.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Planung die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft in Zukunft gesichert bleiben. Es bestehen zusätzlich ausreichend verfügbare freie Kreditlinien.

Die abgeschlossene Kontokorrentlinie in Höhe von 2.500 T€ wurde nicht in Anspruch genommen.

3.2.3 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 199,0 T€ erwirtschaftet (Vorjahr 124,4 T€).

Dieses Ergebnis wurde hauptsächlich durch die positive Entwicklung des neutralen Ergebnisses bestimmt.

Das Jahresergebnis nach Sparten stellt sich wie folgt dar:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	115	834	-719
Finanzergebnis	130	203	-73
Ordentliches Ergebnis	245	1.037	-792
Neutrales Ergebnis	-46	-11.629	11.583
Bilanzgewinn	199	-10.592	10.791

Das Betriebsergebnis wurde stark durch den überplanmäßigen Einsatz von Aufwendungen für die Instandhaltung (insbesondere im Rahmen der Unterbringung von Asylbewerbern) in Höhe von 1.100 T€ geprägt und hat sich dadurch rechnerisch verschlechtert. Der Mehraufwand war erforderlich, um die Mehrerträge aus den Mietverträgen mit der LHSN für 3-5 Jahre zu sichern.

Wenn auch die Umsatzerlöse bedingt durch Verkäufe im Verwertungsbestand gesunken sind, ist andererseits eine Reduzierung der Erlösschmälerungen erreicht worden. Dies ist das Resultat der Umsetzung einer konsequenten Neuvermietungsstrategie zur Verbesserung der Vermietung von Wohnungen

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen durchschnittlich 4,72 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt damit unter den aktuellen Kosten der Unterkunft (KdU). Dies spiegelt die angespannte Marktlage in Schwerin, den Leerstand der eigenen Bestände und die nicht konsequente Anpassung der Mieten in der Vergangenheit wieder. Populistische Forderungen, dass die WGS endlich bezahlbaren Wohnraum schaffen soll, entbehren der faktischen Grundlage, wenn der Durchschnitt aller Mieten unter den KdU-Sätzen liegt.

Die Leerstände haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich positiv entwickelt. Per 31.12.2015 liegt der ausschließlich fluktuationsbedingte Leerstand bei 5,5 %. Insgesamt beträgt die Leerstandsquote noch 17,1 % (Vorjahr 18,4 %). Die erhebliche Diskrepanz ergibt sich aus den vorstehend beschriebenen strukturellen Leerständen, insbesondere der Hochhäuser und des Verwertungsbestandes.

Unterstützt wurde der positive Trend der Vermietung durch den gezielten Einsatz zusätzlicher Instandhaltungsmittel (zum Vorjahr Steigerung um ca. 2,2 Mio. €) und der personellen Verstärkung dieses Aufgabenbereiches.

Die deutliche Verbesserung im neutralen Ergebnis wird überwiegend durch die geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen bestimmt. In 2014 waren die Abrisshochhäuser in Lankow und in Neu Zippendorf mit Sonderabschreibungen im zweistelligen Millionenbereich als Risiko bilanziell abgesichert worden.

3.3 Angespannte Liquiditäts-/Finanzsituation der WGS

Die Finanzsituation unserer Gesellschaft ist weiterhin angespannt.

Eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist noch nicht eingetreten.

Der aus der laufenden Geschäftstätigkeit gewonnene Zahlungsmittelzufluss	=	T€	6.896
reichte im Geschäftsjahr 2015 nicht aus, die planmäßigen Tilgungsraten	=	T€	-11.647
und die außerplanmäßigen Tilgungen	=	T€	-2.373
zu finanzieren.			
Zum Ausgleich der Unterdeckung von	=	T€	-10.701

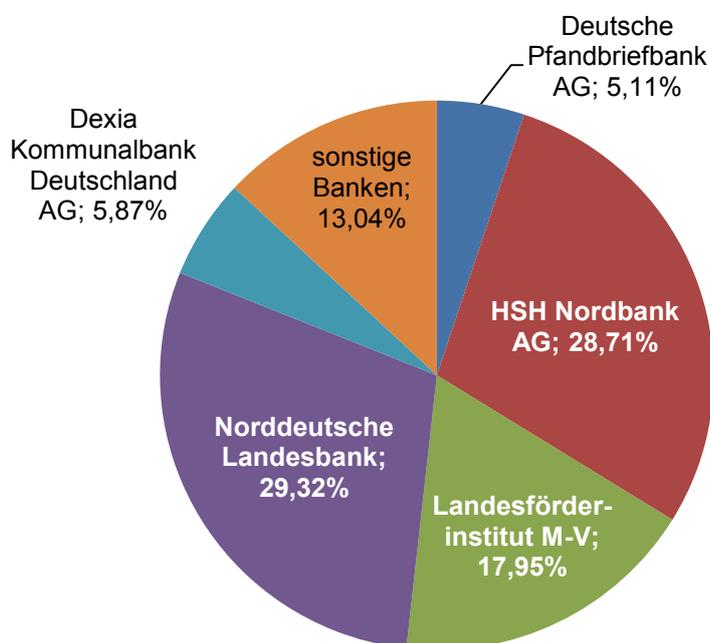
mussten Mittel aus dem Verkauf des Anlagevermögens und Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten verwendet werden.

Die angespannte Finanzsituation resultiert aus den deutlich zu hohen Verbindlichkeiten, insbesondere für den Verwertungsbestand und die insgesamt gestiegenen Tilgungen, wie die nachstehende Tabelle zeigt:

Verbindlichkeiten per 31.12.2015:	233.824.132,11 €	350,30 €/m²
davon für Kernbestand	168.874.394,11 €	291,91 €/m ²
davon für Verwertungsbestand	64.949.738,00 €	729,88 €/m ²
(m ² Wohn- und Nutzfläche)		

Aufgliederung der Kreditverbindlichkeiten nach Darlehensgebern:

Darlehensgeber	Restschuld per 31.12.2015
Norddeutsche Landesbank	68.565.041,04 €
HSH Nordbank AG	67.125.138,10 €
Landesförderinstitut M-V	41.969.591,35 €
Dexia Kommunalbank Deutschland AG	13.726.122,57 €
Deutsche Pfandbriefbank AG	11.937.187,51 €
sonstige Banken	30.501.051,54 €
Gesamt:	233.824.132,11 €

Anteil der Hauptkreditgeber

Kapitaldienst per 31.12.2015:	19.484.909 €	29,19 €/m²
Zinsen	7.837.634 €	11,74 €/m ²
planmäßige Tilgung	11.647.275 €	17,45 €/m ²
(m ² Wohn- und Nutzfläche)		

Dieser hohe Liquiditätsabfluss durch Tilgung und Zinsen ist dauerhaft nicht aus den laufenden Einnahmen leistbar.

Positive, renditestarke Handlungsmöglichkeiten zum Abbau des Leerstandes, zur Quartierserneuerung, Bestandsaufwertung, Erhöhung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Objekte sind durch fehlende Finanzierungsmöglichkeiten nicht durchführbar.

Die Bedienung der Altschulden kann nur aus dem „funktionierenden“ Kernbestand an Wohnungen = 10.000 Einheiten erfolgen.

In der Vergangenheit (USK) wurden zuerst die Altschulden überproportional hoch bedient.

Der hohe Liquiditätsabfluss im Rahmen des zu leistenden Kapitaldienstes für Altschulden hatte zur Folge, dass die reguläre Instandhaltung auf ein nicht mehr wettbewerbsfähiges Minimum von ca. 6,00 €/m² p. a. reduziert wurde.

Der sich hieraus aufbauende Instandhaltungsstau führte zu einem weiteren Aufbau des Wohnungsleerstandes. Die damit verbundenen Leerstandskosten gehen zu Lasten des Unternehmens und ziehen im Rahmen der Wiedervermietung weitere erhebliche Kosten, entsprechend den aktuellen Marktanforderungen (Ausstattung, Grundrissgestaltung etc.), nach sich.

Der Saldo aus fehlenden Mieterträgen in Folge des Leerstands sowie die Aufwendungen durch erhöhte Herrichtungskosten bei Wiedervermietung schmälert das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit.

Eine Optimierung des Kapitaldienstes zu Gunsten des für die Instandhaltung erforderlichen Finanzierungsbedarfs schafft nachhaltige Sicherheit für alle Beteiligten.

Der negative Regelkreis konnte 2014/2015 operativ zum Stehen gebracht werden.

Die Unterdeckung der Gesamtfinanzsituation des Unternehmens infolge des mit den „Altschulden“ verbundenen außerordentlich hohen Liquiditätsabflusses ist ohne neue Regelungen mit den Kreditgebern nur durch eine minimalisierte (nicht konkurrenzfähige) Instandhaltung oder massive Verkäufe des marktfähigen Bestandes finanzierbar. Dies würde erneut die Negativspirale in Gang setzen.

Der Tilgungsverlauf bis 2025 verschärft diese Situation.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in T€)

Restschuld	Gesamt	Anteil: LFI	Altschulden
31.12.15	233.824	42.643	39.544
31.12.25	102.411	19.186	0
Tilgung	131.421	23.457	39.544
Ø Tilgung p. a.	13.142	2.346	3.954

3.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil der Unternehmensführung und darauf ausgerichtet, wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig aufzuzeigen, um so unverzüglich Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Als Instrument dienen das Controlling, die mittel- und langfristige Wirtschafts- und Liquiditätsplanung, das monatliche Berichtswesen, die unterjährigen internen Prüfungen und das nachvollziehbare System von strukturierten Geschäftsanweisungen.

Durch die Risikoüberwachung und Dokumentation kann die Geschäftsführung Risikovorsorge treffen. Geschäftsführung und Aufsichtsrat werden laufend über Auswertung und Bewertung der Risiken informiert.

Mit oberster Priorität werden insbesondere die Risikofelder Leerstand, Fremdmittelfinanzierung und Liquidität überwacht und bewertet.

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus der Hausbewirtschaftung im Kerngeschäftsportfolio gerechnet. Der Leerstand im Kerngeschäftsportfolio soll planmäßig von aktuell 5,5 % bis 2019 auf 3,0 % gesenkt werden.

Der Großteil des **Verwertungsbestandes mit insgesamt 1.112 Wohneinheiten** wird planmäßig bis 2019 durch Verkauf und gezielten Abriss abgebaut. 3 Blöcke mit 350 WE in Neu Zippendorf (Magdeburger Straße 3-10, Pankower Straße 1-21, 25-51) werden frühestens 2020/2021 nach Ablauf der „Asyl-Verträge“ abgerissen.

Ein professionelles Management und deutlich erhöhte Investitionen im Kernbestand werden die Attraktivität des Wohnens für unsere Mieter und die Wirtschaftlichkeit der WGS nachhaltig verbessern.

Das begonnene Modernisierungsprogramm des Kernbestandes wird konsequent fortgesetzt. Die Erhöhung der Wohnqualität der Mieter und die energetische Optimierung der Gebäude stehen dabei im Vordergrund.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf (historisch niedrigem Niveau) begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage der WGS.

Das Finanzmanagement legt neben den Zinskonditionen besonderes Augenmerk auf die Zinsbindungsfristen der Darlehen, um dieses Niveau in den Kreditkonditionen langfristig zu sichern.

Intensiv betrachtet wird der Gesamtkapitaldienst, inklusive der Tilgungen, im Verhältnis zur operativen Einnahmen-/Ausgabensituation jeder Immobilie, in Bezug auf die Teilmarktportfolien, den Gesamtbestand und die gesamte WGS.

Diese Steuerung erfolgt über alle betriebswirtschaftlichen Systeme

1. Plan Bilanz/GuV,
2. Kosten-/Leistungsrechnung insbesondere Deckungsbeiträge,
3. Cashflow-Analysen,
4. dynamische Investitionsrechnungen (Ein-/ Auszahlungen),
5. Renditen, kaufmännische Projektsteuerung.

Dieser kontinuierliche Verbesserungs- und Optimierungsprozess wird durch das neue Controlling-Programm *-avestrategy-* der BBT unterstützt. Die Software wurde zum 31.12.2014 erworben. 2015 erfolgte weitestgehend die Übernahme bzw. Ergänzung der Daten für die Programmfunktionen Controlling, Darlehens- und Beleihungs- sowie Portfoliomanagement.

Die Software wird zur Erleichterung der strategischen Planung und der Optimierung der Geschäftsprozesse führen. Kernprozesse werden im Hinblick auf Optimierungspotentiale analysiert. Das Programm erlaubt einen mehrstufigen Planungsprozess mit laufendem Zugriff auf das ERP-System und wesentliche Subsysteme. Wenn-dann-, Normal-/Best und Worst-Case-Szenarien sind simulierbar. Die zeitnahe Erfassung und Analyse von Veränderungen im Portfolio, im Markt oder den wichtigen Rahmenbedingungen kann effizient in neue Zielparameter und Maßnahmen (monetär) eingebunden werden.

Mitte 2016 wurde ein Modul zur wirtschaftlichen Optimierung, besseren Planung der Instandsetzung/Instandhaltung und Mietenplanung von Bestandswohnungen als eigenes Programm der WGS entwickelt (Excel auf der Basis der WODIS-Daten). Es befindet sich aktuell in der Praxiseinführung im Vertrieb der WGS. Der nächste Schritt soll eine Umsetzung in die *-avestrategy-* Programmfamilie sein. Erste Gespräche mit dem Partner BBT sind für August geplant.

4 Leitbild der WGS-Unternehmensentwicklung



Leitbild der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH:

Wir bieten unseren Kunden aus allen Bevölkerungsschichten ein individuell gestaltbares Zuhause zu fairen Preisen. Die Bedürfnisse unserer Kunden stehen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit. Wir legen Wert auf die langfristige vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir sind für unsere Kunden ein zuverlässiger Dienstleister und Partner rund ums Wohnen.

Wir entwickeln und setzen bis 2020 einheitliche und eindeutige Service-/Qualitätsstandards und individuelle Produktangebote um.

Wir werden den individuellen Ansprüchen unserer Kunden bestmöglich gerecht. Unser Angebot wird unter Einbeziehung unserer Kunden laufend an deren Wünsche angepasst.

Wir handeln wirtschaftlich und sichern damit langfristig die wirtschaftliche Stabilität und Effizienz unseres Unternehmens und bauen unsere Stellung als Marktführer weiter aus.

Wir machen uns für unsere Mitarbeiter stark und leben eine positive Unternehmenskultur verbunden mit gegenseitiger Wertschätzung.

Wir ermöglichen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Wir machen unsere Mitarbeiter für unsere Kunden stark durch kontinuierliche Weiterbildung und die Unterstützung der persönlichen Entwicklung.

Wir sichern die Zukunft der WGS und die hohe Servicequalität durch eine verantwortungsbewusste und zukunftsorientierte Ausbildung und Nachwuchsförderung.

Wir sind ein wichtiger Teil der kommunalen Familie der Landeshauptstadt Schwerin.

Wir beteiligen uns aktiv an der städtebaulichen Entwicklung.

Wir sind ein bedeutender Wirtschaftspartner, insbesondere der Handwerksunternehmen der Region. Wir schaffen und sichern gemeinsam langfristige Arbeitsplätze.

Wir sind aktive Impulsgeber der regionalen Wirtschaft, der Forschung und der Fachverbände.

Wir übernehmen Verantwortung für Mensch und Umwelt.

Wir verpflichten uns zur Nachhaltigkeit, insbesondere bei Modernisierungs- und Neubautätigkeit.

Wir legen Wert auf den Einsatz energiesparender Technologien und den Einsatz von umweltfreundlichen, gesundheitlich unbedenklichen Materialien.

Wir fördern Initiativen, Integration und stabile Nachbarschaften in unseren Quartieren.

Das Leitbild wird in den nachfolgenden Passagen des UEK 2025 mit konkreten Zahlen in Wirtschafts-/Finanzplänen, Portfolio-, Marktstrategien, Qualitäts-/Serviceniveaus und technischen, personellen, organisatorischen und vielen detaillierten Maßnahmen konkretisiert.

5 Bestätigter Wirtschaftsplan 2016-2019²

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

Das Tätigkeitsfeld der WGS bezieht sich nur noch auf den Kernbestand des Unternehmens von ca. 10.000 Wohnungen. Zur Kompensierung des Bestandsabbaus und 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 des damit verbundenen Liquiditätsabflusses, ergibt sich die Notwendigkeit der Darlehensneuordnung mit Fokus auf die Reduzierung des Kapitaldienstes über anzustrebende Möglichkeiten einer Tilgungstreckung. Voraussetzung zur erfolgreichen Umsetzung der Strategie sind umgehende Gespräche und Verhandlungen mit wesentlichen Finanzierungspartnern, der Landeshauptstadt Schwerin, der Kommunalaufsicht und den jeweiligen Gremien.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 baut die WGS ein Finanz-/Sicherheiten-Management mit der wohnungswirtschaftlichen Software *-avestrategy-* in den Teilmodulen „Darlehens- und Beleihungsmanager“, „Controlling“ und „Portfolio“ auf. Dies dient als Basis- und Steuerungselement zur Umsetzung der strategischen Zielstellungen in den Bereichen Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement. Schwerpunkte des Einsatzes liegen auf der Plausibilisierung des Wirtschaftsplanes sowie der Erreichung einer ausgeglichenen Finanzstruktur des Unternehmens.

Planungsprämissen und reale ERP – Daten werden in einem mehrphasigen Planungsprozess zu denkbaren Planungsvarianten kombiniert. Eine Simulation unterschiedlicher Szenarien ist in *-avestrategy-* möglich. Es können unterschiedliche Mieterhöhungs-, Zins- oder Abschreibungsszenarien „gefahren“ werden. Zukünftige Modernisierungen und Neubauten werden als Projekte angelegt und können zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Planung eingebaut werden.

Die Planung ist auf allen betriebswirtschaftlichen Rechnungsverfahren z. B. Plan Bilanz/GuV, Cashflow oder als Leistungs-/Kostenrechnung (inkl. DB-Rechnung) möglich.

² Der Wirtschaftsplan 2016-2019 wurde vom Aufsichtsrat auf seiner Sitzung vom 01.09.2016 beschlossen. Auf der gemeinsamen Sitzung am 24.11.2016 nahm der Wirtschafts- und Finanzausschuss der LHSN den Wirtschaftsplan nach Beratung zur Kenntnis.

Das UEK wurde per 31.07.2016 finalisiert und wurde in dieser Form Basis für den bestätigten Wirtschaftsplan. Zahlreiche Banken und einige eingebundene Ministerien haben es als Basis ihrer Zustimmungen bewertet und fordern die Einhaltung teilweise als Bedingung für ihre Zusagen ein.

Bedingt durch Wahltermine in Schwerin und Mecklenburg-Vorpommern, intensive Gespräche mit Stakeholdern, neue Aspekte der wesentlichen Finanzierungsthemen, Entwicklungen beim Thema Flüchtlinge, veränderte Baukosten und eine erneut stabile Entwicklung am Schweriner Immobilienmarkt verschiebt sich die formale Genehmigung des UEK durch die Gremien der WGS und der LHSN in das 1. Quartal 2017.

Da in diesem Zeitraum keine neuen geprüften Abschlüsse oder neue genehmigte Wirtschaftspläne erstellt werden, stellen wir die relevanten Veränderungen zu dem Stand des UEK in Form eines Nachtragberichtes dar.

Zur Einführung der Planung wurde neben der Projektgruppe die neue Abteilung Controlling, Finanzierung, Eigenhandel und Liegenschaften gebildet, die zusammen mit der Abteilung Rechnungswesen die Planung aufstellt, laufend berichtet, bei Bedarf justiert und fortführt.

Neben der Unternehmensplanung erfolgen intensive Portfolio-, Profitcenter- und Deckungsbeitragsanalysen.

Für Projekte werden dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt.

Organisatorisch werden die Analysen, Ergebnisse und Investitionsrechnungen in festen Arbeitsgruppen z. B. dem Investitionsausschuss oder den Controlling-Gesprächen mit den operativen Abteilungen diskutiert und Maßnahmen protokolliert beschlossen.

Der nachfolgende Wirtschaftsplan wurde letztmalig parallel in Excel und -avestrategy- erstellt.

5.1 Gewinn- und Verlustrechnung

Spalte1	GuV-Planung	2016	2017	2018	2019
		€	€	€	€
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	47.961.567	49.396.447	50.432.935	51.763.704
	Sollmieten	35.432.469	35.008.766	35.180.340	35.918.371
	Betriebskosten	14.739.114	15.886.875	16.143.909	16.713.450
	Erlösschmälerungen	-2.210.016	-1.499.194	-891.314	-868.117
	b) aus Verkauf von Grundstücken	1.076.247	252.848	1.634.930	0
	c) aus Betreuungstätigkeit	63.655	45.390	43.490	41.490
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	293.000	293.000	293.000	293.000
		49.394.469	49.987.685	52.404.355	52.098.194
2.	Erhöhung/Verminderung des Bestandes an				
	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit				
	Fertigen oder unfertigen Bauten sowie	-671.287	-165.113	-642.658	0
	Unfertigen Leistungen	1.147.761	257.034	569.541	263.115
		476.475	91.921	-73.117	263.115
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	883.470	637.700	843.500	840.000
4.	Sonstige betriebliche Erträge				
	Auflösung/ Inanspruchnahme Drohverlustrückstellungen	0	0	0	0
	Auflösung/ Inanspruchnahme kurzfr. Rückst.	0	0	0	0
	Auflösung/ Inanspruchnahme Rückstellungen Bauinstandhaltung	0	0	0	0
	Gewinn aus Anlagenabgängen	2.397.414	372.396	0	0
	davon Verkaufserlös	9.308.227	1.620.966	133.136	56.235

	davon Abgang Restbuchwert	-6.910.813	-1.248.570	-289.989	-122.488
	Zuschreibungen	200.000	200.000	400.000	250.000
	Übrige Erträge	1.460.000	1.520.000	1.630.000	1.600.000
		4.057.414	2.092.396	2.030.000	1.850.000
	Gesamtleistung	54.811.827	52.809.703	55.204.738	55.051.309
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-23.998.803	-23.543.993	-23.991.360	-24.505.165
	Betriebskosten	-15.719.183	-15.504.734	-15.776.414	-16.216.803
	Instandhaltungsaufwendungen	-7.876.823	-7.830.235	-8.007.477	-8.079.803
	Zuführung zur Bauinstandhaltungsrückstellung	0	0	0	0
	Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-402.796	-209.025	-207.469	-208.558
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-47.841	-5.057	-32.699	0
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-100.000	-100.000	-50.000	-50.000
		-24.146.643	-23.649.050	-24.074.059	-24.555.165
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	-5.466.100	-5.602.750	-5.602.750	-5.602.750
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für				
	Altersversorgung und Unterstützung	-1.093.200	-1.120.530	-1.120.530	-1.120.530
	ATZ-Rückstellung (Zuführung/Inanspruchnahme/Auflösung)	0	0	0	0
	Pensionsrückstellung (Zuführung/Inanspruchnahme/Auflösung)	0	0	0	0
		-6.559.300	-6.723.280	-6.723.280	-6.723.280
7.	Abschreibungen				
	a) auf immat. VG des AV und Sachanlagen	-10.936.000	-9.107.000	-12.205.000	-11.463.000
	planmäßige	-8.736.000	-8.907.000	-9.055.000	-9.263.000
	außerplanmäßige	-2.200.000	-200.000	-3.150.000	-2.200.000

	b) auf das Sonderverlustkonto, § 17 (4) DMBiG	0	0	0	0
		-10.936.000	-9.107.000	-12.205.000	-11.463.000
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
	Aufwand aus Bildung Drohverlustrückstellung	-100.000	-100.000	-90.000	-80.000
	Aufwand Forderungsausfälle/ aperiodischer Aufwand	-1.323.200	-1.303.400	-1.283.800	-1.264.500
	Verlust aus Anlagenabgängen (vgl. so. betriebl. Erträge)	0	0	-156.854	-66.253
	Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-2.077.000	-2.064.000	-2.093.000	-2.102.000
		-3.500.200	-3.467.400	-3.623.654	-3.512.753
9.	Beteiligungsergebnis				
	Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0
	Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0
		0	0	0	0
10.	Finanzergebnis				
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.941	58.312	75.731	66.861
	Auf-/Abzinsung von Rückstellungen				
	Zinsen für langfristige Kredite	-7.472.414	-6.830.670	-6.835.072	-6.911.505
	Zinsen für kurzfristige Kredite	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
	Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-300.885	-276.617	-251.487	-225.540
		-7.709.358	-7.058.976	-7.020.827	-7.080.185
		-7.783.299	-7.117.288	-7.096.559	-7.147.045
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.960.326	2.803.997	1.557.918	1.716.925
12.	Außerordentliches Ergebnis				
	Außerordentliche Erträge aus der BilMoG-Umstellung	0	0	0	0
	Außerordentliche Aufwendungen aus der BilMoG-Umstellung	0	0	0	0
	Aufwendungen aus Forderungsverzicht HFR	0	0	0	0

	Erträge aus Ausbuchung von Altschulden (Entlastung nach AHG)	0	0	0	0
	Außerordentliche Erträge aus Abrisszuschüsse	21.604	939.622	699.600	0
	Außerordentliche Aufwendungen aus Stilllegung	-300.000	-180.000	-98.223	-8.165
	Außerordentliche Aufwendungen aus Abrissaufwand	-112.313	-1.918.261	-466.400	0
		-390.709	-1.158.639	134.977	-8.165
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	412	2.098	565	8
	Ertragssteuern	0	0	0	0
	Ertrag/Aufwand aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern	0	0	0	0
		0	0	0	0
14	Sonstige Steuern				
	Grundsteuer	-1.331.603	-1.290.384	-1.268.605	-1.269.651
	Kfz-Steuer	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
	Übrige (Auflösung Steuer-RST für Bauabzugssteuer)	0	0	0	0
		-1.334.103	-1.292.884	-1.271.105	-1.272.151
15	Jahresergebnis	235.513	352.474	421.790	436.609
16	Gewinnvortrag	118.217	235.513	352.474	421.790
17	Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	0	0	0
18	Einstellung in Gewinnrücklagen	-118.217	-235.513	-352.474	-421.790
19	Bilanzgewinn	235.513	352.474	421.790	436.609

Umsatzerlöse

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

Die Erlösschmälerungen sind infolge der Bestandsbereinigungen sowie der geplanten Leerstandreduzierung auf 3 % im Kernbestand ab 2019 rückläufig. Diese Entwicklung wird durch eine zielgerichtete Erhöhung der Instandsetzungsmittel für Wohnungsbewirtschaftung unterstützt.

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) im Zeitraum bis 2019 von 11.118 T€ sowie des Umlaufvermögens (vorwiegend Freiflächen im Bereich Ziegelsee sowie der Gartenstadt) mit einem Umsatzvolumen von 2.964 T€ im gleichen Zeitraum. Die Verkäufe im Anlagevermögen beziehen sich auf die Verkaufsportfolios Krebsförden mit insgesamt 405 Wohnungen (2015) sowie Mueßer Holz mit 622 Wohneinheiten (2016). Weitere erforderliche Bestandsbereinigungen erfolgen durch geplante Abrissmaßnahmen, insbesondere von zwei Hochhäusern (481 Wohneinheiten) in Lankow sowie einem Doppelhochhaus (169 Wohneinheiten) in Neu Zippendorf.

Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Gewinne aus Abgängen des Anlagevermögens in Höhe von 2.769 T€ sowie die sonstigen Erträge nach dem zu erwartenden Umfang von durchschnittlich 1.550 T€ bis 2019 jährlich ausgewiesen. Zuschreibungen wurden planungsseitig mit jährlich ca. 260 T€ angesetzt.

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 von 346 T€ für den Berliner Platz eingestellt worden.

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 Gehälter, Sonderzahlungen sowie die sozialen Abgaben. Die Betriebsvereinbarung zum Gehaltsverzicht, 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 gilt, wurde berücksichtigt.

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 Zuwachs von einem weiteren Technischen Koordinator im Jahr 2016 ist erforderlich, um Wohnungen im Leerstand für die Neuvermietung herzurichten. Der zusätzliche Bedarf an vermietbaren Wohnungen resultiert aus den Freizügen der zum Abriss bzw. zur Sanierung vorgesehenen Objekte und aus der Wohnraumversorgung für Asylbewerber.

Die Einstellung einer Abteilungsleiterin (Volljuristin) wird die Optimierung der Betriebskostenabrechnung, des Forderungsmanagements und 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 bewegt sich im unteren Mittelfeld vergleichbarer Strukturen der GdW-Mitgliedsunternehmen.

Die Personalkosten bleiben ab 2017 zunächst konstant. Dies ist trotz der Tarifierhöhungen und eventueller Steigerungen der Sozialabgaben möglich, da erhebliche Teile der Belegschaft in den Ruhestand wechseln. Diese Mitarbeiter werden nicht 1:1 ersetzt. Die Mitarbeiterzahl wird sich an den Kernbestand von 10.000 Wohnungen und die Marktsituation anpassen. Als zweiter Faktor wirkt die im Branchentarif enthaltene Eingruppierung nach Berufsjahren in der jeweiligen Gehaltsgruppe dämpfend auf die Personalkosten. Die Geschäftsführung hat darüber hinaus mit dem Betriebsrat vereinbart, dass neueintretende Mitarbeiter mit bis zu einer Gruppe niedriger in der WGS eingruppiert werden. Sie leisten damit den Solidarbeitrag, den das Kernteam in den zurückliegenden 10 Jahren durch anteiligen Gehaltsverzicht zur Sanierung der WGS beitrug.

Die WGS ist nicht tarifgebunden. Sie lehnt sich an den Tarif der Wohnungswirtschaft, bezogen auf Gehaltseingruppierungen, Sonderzahlungen und Urlaub, an.

Der Betriebsrat und die Geschäftsführung kodifizieren wesentliche Bereiche der Zusammenarbeit z. B. die Lage der Arbeitszeiten in Betriebsvereinbarungen.

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 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 den Zeitraum 2016 bis 2019 mit insgesamt 41.552 T€ berücksichtigt. Die Veränderungen durch Tilgungen und Umschuldungen wurden eingearbeitet. Die Auswirkungen der avisierten Tilgungsstreckung auf die Erhöhung des damit verbundenen Zinsaufwandes ab 2016 fanden entsprechend Berücksichtigung.

Durch den Einsatz der neuen Planungs- und Controllingsoftware -*avestrategy*-, insbesondere mittels des Darlehen- und Beleihungsmanagers, werden zielgerichtete Steuerungen möglich sein. Für den Planungshorizont bis 2019 wird von einem Zinsaufwand von 28.090 T€ für lang- und mittelfristige Darlehen ausgegangen.

Unter den übrigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind, neben den Bürgschaftsgebühren an die LHSN in Höhe von 815 T€ bis 2019, Kreditbereitstellungsgebühren, Sondertilgungen und übrige Aufwendungen der Kreditbeschaffung in Höhe von 240 T€ verarbeitet.

Außerordentliches Ergebnis

Im außerordentlichen Ergebnis sind die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen zusammengefasst. Hier sind ertragsseitig die Zuschüsse für Abrisse in den Jahren 2016 bis 2018 in Höhe von 1.661 T€ und aufwandsseitig die sich aus der Stilllegung von unrentablen Bestandsobjekten ergebenden Ausgaben, inklusive anteiligen Freizugskosten in Höhe von 3.083 T€ 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.

5.2 Bilanz

Aktiva

Spalte1	Bilanz-Planung	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
		€	€	€	€
A.	Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
1.	Software und andere Rechte	0	4.000	3.000	2.000
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten				
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten				
3.	Grundstücke ohne Bauten				
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter				
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung				
6.	Anlagen im Bau				
7.	Bauvorbereitungskosten				
8.	Geleistete Anzahlungen				
		309.059.167	308.872.298	309.796.808	311.427.320
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0
3.	Beteiligungen	0	0	0	0
4.	Andere Finanzanlagen	0	0	0	0
		0	0	0	0
		309.059.167	308.876.298	309.799.808	311.429.320

B.	Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1.	Grundstücke mit fertigen, unfertigen und ohne Bauten	2.305.118	2.140.005	1.497.347	1.497.347
2.	Unfertige Leistungen	15.886.875	16.143.909	16.713.450	16.976.565
		18.191.993	18.283.914	18.210.797	18.473.912
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	1.800.000	1.700.000	1.100.000	1.150.000
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	600.000	500.000	400.000	400.000
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	0	0	0	0
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0	0
5.	Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0
6.	Forderungen gegen Gesellschafterin	0	0	0	0
7.	Sonstige Vermögensgegenstände	949.297	949.297	949.297	1.038.639
		3.349.297	3.149.297	2.449.297	2.588.639
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.690.402	1.676.607	2.547.583	2.104.044
2.	Ansparguthaben KI	1.238.982	1.238.982	1.238.982	1.238.982
		4.929.384	2.915.589	3.786.565	3.343.026
		26.470.674	24.348.800	24.446.658	24.405.577
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	248.435	220.310	192.186	164.061
D.	Aktive latente Steuern	0	0	0	0
E.	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0	0	0	0
	Bilanzsumme	335.778.276	333.445.407	334.438.653	335.998.958

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen durch die geplanten Bestandsbereinigungen durch Verkäufe (Buchwertabgänge von 8.572 T€) und wertbereinigter Abrisse geprägt sowie die Zugänge in den Jahren 2016 bis 2019 durch Investitionen (Modernisierung/Neubau) mit einem Gesamtvolumen von 45.781 T€.



Komplexmodernisierung Clara-Zetkin-Str. 38-42

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beinhaltet vorwiegend Grundstücke ohne Bauten in der Gartenstadt und am Ziegelinnensee sowie die unfertigen Leistungen, die sich auf die mit den Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abzurechnenden Kosten mit durchschnittlich 18.290 T€ jährlich beziehen.

Hinsichtlich der bestehenden Forderungen ist von einer rückläufigen Tendenz auszugehen resultierend aus dem Verkauf von Wohnungsbeständen, gezieltem Mahnwesen sowie dem Verkauf bereits titulierter Forderungen.

Passiva

	€	€	€	€
Passivseite				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	51.130.000	51.130.000	51.130.000	51.130.000
II. Kapitalrücklage	17.544.292	17.544.292	17.544.292	17.544.292
III. Gewinnrücklagen				
1. Gewinnrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	9.488.308	9.488.308	9.488.308	9.488.308
2. andere Gewinnrücklagen	3.898.362	3.883.875	3.986.349	4.058.138
IV. Bilanzgewinn	235.513	352.474	421.790	436.609
gesamt	82.296.475	82.398.949	82.570.738	82.657.348
B. Rückstellungen				
1. Pensionsrückstellungen	0	0	0	0
2. Steuerrückstellungen	0	0	0	0
3. Bauinstandhaltung (Instandhaltungsstau)	0	0	0	0
4. Rückstellungen ATZ	0	0	0	0
5. Rückstellungen Drohverluste nicht kostendeckende Vermietg.	763.664	863.664	953.664	1.033.664
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.758.969	2.758.969	2.758.969	2.958.969
	3.522.633	3.622.633	3.712.633	3.992.633
C. Verbindlichkeiten			0	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	231.482.007	228.749.630	228.921.545	229.862.126
Kredite	231.482.007	228.749.630	228.921.545	229.862.126
Kontokorrent	0	0	0	0

2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0	0	0
	Mittel- und langfristige Kredite	0	0	0	0
3.	Erhaltene Anzahlungen	16.548.065	16.805.099	17.374.640	17.637.755
	aus Betriebskosten	15.886.875	16.143.909	16.713.450	16.976.565
	aus sonstigen erhaltenen Anzahlungen	661.190	661.190	661.190	661.190
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	392.468	382.468	372.468	362.468
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	956.628	956.628	956.628	956.628
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0	0	0	0
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	130.000	130.000	130.000	130.000
		249.509.168	247.023.826	247.755.281	248.948.977
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	450.000	400.000	400.000	400.000
E.	Passive latente Steuern	0	0	0	0
	Bilanzsumme	335.778.276	333.445.407	334.438.653	335.998.958
	Bilanzabstimmung (Aktiva = Passiva; 0,00 = i. O.)	0	0	0	0
	Finanzmittelfonds	3.690.402	1.676.607	2.547.583	2.104.044
	Anteil EK an Bilanzsumme	24,51	24,71	24,69	24,60
	langfr. Finanzmittel (Eigenkapital, Darlehen, langfr. Rst.)	314.542.146	312.012.243	312.445.948	313.553.138
	langfr. gebundenes Vermögen (AV, UV, Forderungen, UB)	312.738.154	311.912.627	312.536.137	314.165.649
		1.803.992	99.616	-90.189	-612.511

Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital wurde in entsprechender Höhe, gemäß Gesellschaftervertrag, eingestellt. Die jährlich geplante Ergebnisverwendung fließt in die Gewinnrücklage.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich aus Kapitalmarkt-, LFI- und KfW-Darlehen zusammen. Sie sind durch eigene Sicherheiten und Bürgschaften Dritter besichert.

Neben den planmäßigen Tilgungen sind zusätzlich Sondertilgungen für Verkaufsobjekte sowie damit verbundene Pfandhaftentlastungen eingestellt. Die geplanten Abrissmaßnahmen unterliegen der Annahme eines Fortbestandes der Darlehen und einer daraus resultierenden Aufrechterhaltung der Kapitale Dienstleistung.

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.

5.3 Liquidität

Spalte1	Kapitalflussrechnung	2016	2017	2018	2019
		€	€	€	€
15.	Jahresergebnis	235.513	352.474	421.790	436.609
16.	Saldo Abschreibungen/Zuschreibungen	10.736.000	8.907.000	11.805.000	11.213.000
17.	Veränderung der langfr. Rückstellungen	100.000	100.000	90.000	80.000
18.	Gewinn/Verlust Abgang Anlagevermögen	-2.397.414	-372.396	156.854	66.253
19.	Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen (a.a.Eigenleistungen)	-883.470	-637.700	-843.500	-840.000
	Cash-Flow nach DVFA/SG*	7.790.629	8.349.377	11.630.144	10.955.862
20.	Veränderung der Forderungen und sonstigen Aktiva ohne Investitions- und Finanzbereich	-348.350	136.204	801.241	-374.332
21.	Veränderung der Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva ohne Investitions- und Finanzbereich	1.137.761	197.034	559.541	453.115
	Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.580.041	8.682.615	12.990.926	11.034.645

22.	Auszahlungen für Investitionen in das				
	Anlagevermögen	-12.846.000	-9.335.000	-12.175.000	-12.125.000
23.	Einzahlungen aus dem Abgang von				
	Anlagevermögen	9.308.227	1.620.966	133.136	56.235
	Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.537.773	-7.714.034	-12.041.865	-12.068.765
24.	Veränderungen bei				
	Gez. Kapital, Kapital- u. Gewinnrücklagen	-250.000	-250.000	-250.000	-350.000
25.	Einzahlungen aus der Aufnahme von				
	lang- und mittelfristigen Darlehen	13.835.000	7.877.000	9.640.000	10.200.000
26.	Auszahlungen aus der Tilgung von				
	lang- und mittelfristigen Darlehen	-15.599.383	-10.609.377	-9.468.085	-9.259.419
	Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.014.383	-2.982.377	-78.085	590.581
27.	Veränderung Finanzmittelfonds	3.027.885	-2.013.796	870.976	-443.539
28.	Finanzmittelfonds am 01.01.	662.517	3.690.402	1.676.607	2.547.583
29.	Finanzmittelfonds am 31.12.	3.690.402	1.676.607	2.547.583	2.104.044

Ausgehend aus dem Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung wird eine Bereinigung durch nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge vorgenommen.

Die Finanzierung der Baukosten geplanter Investitionsmaßnahmen (Modernisierung/ Neubau) wird über die Verkaufserlöse in Folge Abgang Anlagevermögen nicht mehr vollständig kompensiert. Der zusätzlich erforderliche Liquiditätsbedarf erfolgt neben dem entsprechenden Eigenkapitaleinsatz über Darlehensneuaufnahmen.

Entsprechend dem bestätigten Haushaltskonsolidierungspaket der LHSN wurden jährliche Gewinnausschüttungen ab dem Geschäftsjahr 2016 eingestellt.

Die Planung unterliegt der Annahme der Umsetzung einer Tilgungsstreckung im Bereich der LFI-Darlehen sowie kommunalverbürgter Altschulden auf jeweils 2 % Tilgung bezogen auf die aktuelle Restschuld, um die dadurch gewonnene Liquidität nachhaltig in den Kernbestand zu investieren. Mit der Bestandsbereinigung auf einen wirtschaftlichen Kernbestand erstrecken sich geplante Verkäufe mittelfristig nur noch auf Freiflächen, so dass der künftige Liquiditätsbedarf über die Kapitaleinsparung infolge Tilgungsstreckung ausgeglichen wird.

Neben der Neuaufnahme geplanter Investitionsdarlehen wird von einer zusätzlichen Kapitalstärkung in Form der Bereitstellung weiterer Unternehmensdarlehen ausgegangen.

Im Rahmen der geplanten Tilgungsansätze sind notwendige Sondertilgungen infolge von Grundstücksverkäufen berücksichtigt. Bestehende Darlehen geplanter Abrissmaßnahmen unterliegen grundsätzlich der Annahme der Aufrechterhaltung bis zum Ende der ursprünglich vereinbarten Vertragslaufzeit.

Eine Wohnungsgesellschaft benötigt nach Empfehlung des Verbandes GdW einen Mindestbestand an verfügbarer Liquidität zur jederzeitigen Absicherung des operativen Geschäfts von 1 Monatsmiete mindestens aber 1 Mio. €.

Dieser „Puffer“ ist anfänglich existenziell wichtig, da durch die eingeplanten Verkäufe, den Erhalt von Fördermitteln, Kosten für Abrisse, Kosten für die Umsetzung der Mieter aus Abrissobjekten, den Ausgleich des Beko-Abrechnungsergebnisses und nicht zuletzt Schwankungen in der Versorgung von Asylbewerbern mit hergerichteten Wohnungen stärkere unterjährige Schwankungen des Liquiditätsbedarfs entstehen.

Die Inanspruchnahme der seitens der Banken bereitgestellte Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 2,5 Mio. € wurde im Planungszeitraum nicht zum Ansatz gebracht.

6 Maßnahmen der Gesellschaft zur Unternehmensentwicklung

6.1 Maßnahmen Marktbereich und Kunden

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH bietet die **Dienstleistung Wohnen** an.

Der Schweriner Markt ist ein Mietermarkt.

Die Kunden entscheiden, welche Wohnung (Kernproduktbestandteil), welche Dienstleistungen, welches Serviceniveau, zu welchem Mietpreis sie nachfragen.

Die WGS richtet ihr Dienstleistungsangebot WOHNEN in Schwerin konsequent am Markt und an den relevanten Zielgruppen aus.

Marketingstrategie „WOHNEN IN SCHWERIN“ wird in Schritten 2016/2017 erarbeitet:

1. Identifizierung und Festlegung der relevanten Kernzielgruppen der WGS
2. Anforderungen der Mieter an das Kernprodukt Wohnung
3. erwünschte Dienstleistungen
4. erwartetes Serviceniveau
5. relevante Nachfrage orientiert am Haushaltseinkommen
6. Diskrepanz zwischen Kundenwunsch/-nachfrage und aktuellem Angebot der WGS
7. Ausgleich von Nachfrage und Angebot inklusive „soffacts“ und „pricing“
8. Kundengewinnungsmaßnahmen / Vertriebsmaßnahmen
9. Kundenbindungsmaßnahmen / Mieterbetreuung
10. Werbung und Kommunikationsmaßnahmen.

Relevante Zielgruppen der WGS werden bis Ende 2017 identifiziert und erhalten optimierte Dienstleistungsangebote und -pakete.

„Ruhestand ist nicht Stillstand“ ist einer der Arbeitsschwerpunkte der WGS zur Erarbeitung von Angeboten für die Bevölkerungsgruppe der Schweriner, die nicht mehr vollerwerbstätig sind.

Die vielfach beschriebene Demographie bedeutet nach Ansicht der WGS nicht, dass wir es mit einer Kundschaft zu tun haben, die zur Fortbewegung Gehhilfen benötigt, nur minimalste finanzielle Ressourcen hat, keine sozialen Außenkontakte oder keine spezifischen Wünsche hat.



Die WGS wird Wohnungs- und insbesondere Dienstleistungsangebote für diese Nachfragegruppe gestalten, diese können Teil eines Mietpaketes oder Leistungen on Demand und somit einzeln abrechenbar sein.

Für den langen Verbleib in der eigenen Wohnung, mindestens aber im eigenen Quartier, werden wir spezielle Angebote machen:

1. Reinigungs- / Homekeeping-Lösungen
2. Einkaufsservice
3. Verwaltungsunterstützung (Behörden, Sozialträger, Krankenkassen...)
4. Wohnraumanpassung
5. Umzugsberatung
6. Umzugslogistik
7. barrierefreie Wohnsituationen und Zugänge (Intensivierung des Aufzugsprogrammes)
8. Gruppenwohnen.

Im Wohnungsbestand des Unternehmens befinden sich 822 barrierereduzierte Wohnungen. Besonders in diesem Bestand sind sehr gute Voraussetzungen gegeben, um Senioren einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden und somit im Kreis ihrer Nachbarn und Freunde, aber auch im Wohnquartier mit den bekannten infrastrukturellen Angeboten, zu ermöglichen.

In den nächsten Jahren ist es unter Berücksichtigung des demografischen Wandels Absicht des Unternehmens, die Anzahl der Wohnungen dieses Portfolios weiter zu erhöhen. Mit der Komplexmodernisierung der Gebäude Neubrandenburger Straße 1, 3 und 5 sowie des Hochhauses Rahlstedter Straße 1/2 werden durch den Einbau von 3 Aufzügen in der Neubrandenburger Straße bzw. des nachträglichen Anbaus eines Aufzuges am Südgiebel des Hochhauses Rahlstedter Straße weitere 420 Wohnungen barrierefrei erreichbar.

10,8 % der Wohnungen der WGS erfüllen das Anforderungsprofil barrierefrei oder -arm.



Wichtig sind Komfort- und Sicherheitskomponenten für diese Zielgruppe, da die Mieter sich täglich deutlich länger in ihren Wohnungen aufhalten.

Jede Farbe und Tapete ist erlaubt. Es gibt generell keinen Zwang zum Rückbau eigener Verschönerungen und Einbauten. Diese Kundengruppe hat latente Bedenken, dass im Falle eines erforderlichen Umzuges in eine Pflegeeinrichtung oder bei Tod, die Angehörigen, die häufig nicht mehr in der direkten Umgebung von Schwerin leben, mit zeit- und kostenaufwendigen Arbeiten unter Zeitdruck belastet werden.

Besondere Ausstattungen, insbesondere für Bad / Küche, können bestellt werden. Die Kundengruppe entscheidet sich bei Einzug in eine WGS-Wohnung oft für die Weitergabe oder Aufgabe ihres Hauses in den Umlandgemeinden. Sie wollen einen „echten Neuanfang“.

Die WGS bietet diesen Mietern mehr und sicheren Stauraum im Keller (für Erinnerungen, Weihnachtsdekoration, gutes Porzellan). Für die Übergangssituation versucht die WGS, Kombiangebote mit Selfstorage-Betrieben und Umzugsunternehmen zu erarbeiten.

Modernste Internetverbindung / WLAN & modernes Kabelfernsehen sind für diese Mietergruppe unverzichtbar. Der Kontakt zu den Kindern und Enkeln aber auch zu Gleichgesinnten läuft bereits stark über soziale Netzwerke und neue Medien wie Skype und Facebook.

Die WGS will Eigeninitiativen der Mieter zur Stärkung der Gemeinschaft durch Raumbereitstellung stärken, z. B. können in leerstehenden Wohnungen Gemeinschaftsküchen oder „Hobbyräume“ etabliert werden. Gerade vor dem Hintergrund der gewollten oder erzwungenen Verringerung der bisherigen Raumanzahl und Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Angebot wichtig, um die Ideen und Aktivitäten bei gleichzeitig mehr Freizeit zu realisieren.

Urban-Gardening, Kunst & Sport im Außenbereich und gemeinsame Freiraumnutzung stellen wichtige, gleichzeitig günstige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung dar.

Service bei Bedarf (Reinigung Hausflur / Wohnung, Concierge, Urlaubsservice...), Sicherheitsoptionen (verstärkte Türen, Einbruchsicherungen), Fahrrad- / Rollatoren-Plätze behaut im Außenbereich, der persönliche dicht am Objekt liegende Parkplatz oder Elektromobilität runden das Angebot „Ruhestand ist nicht Stillstand“ ab.

Mittelfristig sind die Prinzipien Eigeninitiative, Eigenbeteiligung und Selbstbestimmung der Hausgemeinschaften durch entsprechende Agenden und Aktionen, die die Hausgemeinschaften definieren und weitestgehend ausführen das Zielkonzept.

Ob eine Leistung eine Dienstleistung ist, entscheidet immer der Kunde für seine Individualräume, bzw. die Gemeinschaft der Kunden in den organisatorisch angesprochenen Einheiten Hauseingang, Haus oder Quartier. Leistungen müssen und werden von der WGS mindestens kostendeckend angeboten. Die WGS wird die Leistungen häufig bei Partnerunternehmen zukaufen.

Für den Bezug von Leistungen gilt der Grundsatz: „jeder kann – niemand muss“.

Der wichtige Prozess der konsequenten Ausrichtung am Markt und der Kundennachfrage ist in der Branche der Wohnungswirtschaft noch in den „Kinderschuhen“. Dies liegt an den Jahrzehnten mit extremen Nachfrageüberhängen in den Metropolregionen und großen Teilen der alten Bundesländer. Aktuell erlebt die Branche wieder die undifferenzierte Diskussion über Wohnungsmangel, erforderliche Mietpreisbremsen und zweckentfremdeten Wohnraum vor dem Hintergrund der Asylbewerberthematik. Eine Orientierung am Bedarf des zahlenden Kunden findet in allen Branchen zumeist nur in Zeiten der fehlenden Nachfrage und des Verdrängungswettbewerbs mit veralteten Produkten statt. Dies ist die Situation der WGS.

In der öffentlichen Meinung und dadurch im Bewusstsein des Kunden ist die Miete eine „fixe Größe“. Sie wird „errechnet“ (2. BV), „staatlich begrenzt“ (Mietspiegel) oder gar vorgegeben (KdU). Diese Sicht verhindert individualisierte Angebote, denn Festpreise setzen fixierte Produktspezifikationen voraus. Innovationen werden behindert, da sie keine Entsprechung im Preisgefüge erhalten. Aktuell ist die machbare Smartmetering-/Submetering- und Smarthome-Technik nicht einführbar, da ihr klarer Vorteil für den Kunden keine Entsprechung im Mietpreis findet. Ein Mietspiegel sieht diese nicht vor.

In den Sektoren der energetischen Optimierung, der Ressourcenschonung und der Medienstärkung liegt der Nutzen jeweils beim Kunden, die Kosten entstehen beim Eigentümer und werden zumeist nicht über erhöhte Einnahmen refinanziert.

Die WGS wird diesen Dualismus im gemeinsamen Interesse von Mieter und Unternehmen auflösen. Wir werden unseren Kunden gerade in diesen Sektoren Angebote machen, die nicht Teil des Grundproduktes Wohnung und somit der Grundmiete sind, sondern zusätzlich wählbare Produkterweiterungen und Dienstleistungen darstellen. Diese werden gesondert kalkuliert, unterliegen nicht der Erhöhung der Mieten und werden vorab mit den Mietern gemeinsam vereinbart. Dies gilt insbesondere bei Neukunden, die ihre Wohnungsausstattungen z. B. spezielle Wandtapeten, Farben, Bodenbeläge, Ergänzungen im Bad selbst wählen können. Im Gegenzug werden die Erweiterungen gesondert „bepreist“ und in der Zahlungsfrist und Zahlungshöhe begrenzt. Letztlich handelt es sich um einen „Teilzahlungsvertrag“. Die WGS hat bereits erste Ausstattungsvarianten erarbeitet.

Diese Kataloge sind zu erweitern, in die Verträge und die EDV zu integrieren.

Es gelten die Prinzipien:

- A. Der Kunde bestimmt sein Produkt und seine Dienstleistungen!
- B. Der Kunde wird beraten und nicht gedrängt!
- C. Der Kunde erhält die Möglichkeit zur maximalen Individualisierung seiner Wohnung!
- D. Die Bereitstellung und Umsetzung wird maximal standardisiert - nicht die Leistung!
- E. Jede Leistung muss einen Deckungsbeitrag > 0 erbringen!

Das Kernprodukt Wohnung wird an die seit der Wiedervereinigung stark veränderte Nachfragesituation in Schwerin angepasst.

Das Angebot der WGS und ihrer Mitbewerber ist stark durch nicht barrierefreie 3-Raum-Wohnungen in Plattenbauweise in fünfgeschossigen Plattenbauten geprägt. Die Haushaltsgrößen von 1–2 Personen liegen bei über 80 %. Diese Haushalte sind gekennzeichnet durch geringe Haushaltseinkommen und altersbedingt abnehmende Beweglichkeit.

Die Anpassung des Bestandes an kleinere Wohnungen kann in der Übergangsphase von maximal 10 Jahren durch Preis- und Dienstleistungsgestaltungen erfolgen. Die Kunden wünschen sich häufig ein zusätzliches Zimmer, wenn sie es bezahlen können. Die Erreichbarkeit der Wohnung im Alter und die interne Reduzierung von Barrieren müssen gesichert werden. Schwierig wird diese Anpassung für Haushalte, die Transferzahlungen erhalten und durch nicht auskömmliche KdU-Sätze nicht an dieser Anpassungsmethode teilnehmen dürfen. Die WGS wird auf allen Ebenen und mit allen Partnern (Land, Stadt, Arge) die Gespräche suchen und „Kooperationen“ vereinbaren, um diese Bevölkerungsgruppe nicht unnötigerweise zu diskriminieren.

Die Portfolioanalyse der WGS hat einen hohen quantitativen Anpassungsbedarf ergeben. Reduzierungen des Überangebotes wurden in der Vergangenheit vorgenommen und werden in den ersten 5 Jahren des UEK ein Arbeitsschwerpunkt der WGS sein.

Im Wege der Portfoliobereinigung stabilisiert sich der Wohnungsbestand der WGS im Kernbestand bis 2019 auf ca. 10.000 Wohneinheiten.

Die Kundenbetreuung wird durch die drei Mietercenter der WGS dicht am Kunden im Herzen der Quartiere wahrgenommen.

Das Mietercenter Nord betreut 2.815 Wohnungen (ohne Hochhäuser – Julius-Polentz-Straße, Eutiner Straße und Plöner Straße).

Im Mietercenter Altstadt/Weststadt werden die Kunden der 2.309 Wohnungen beraten.

Das Mietercenter Süd betreut den größten Teil der WGS-Kunden in 5.526 Wohnungen.



Das Mitarbeiterteam des Centers Altstadt/Weststadt hat neue Räume in der Geschwister-Scholl-Straße 4 bezogen. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten alle Möglichkeiten einer modernen Kommunikation mit den Kunden. Der Schwerpunkt liegt auf der individuellen und intensiven Betreuung der Neu- und Bestandskunden in Beratungsgesprächen mit vorheriger Terminvereinbarung. Der Kunde muss nicht mehr warten, er bestimmt die Beratungstermine und trifft auf einen optimal vorbereiteten Kundenbetreuer der WGS.

Mit Auszug des Penny-Marktes aus den Dreesch Arkaden in der Friedrich-Engels-Straße erfolgt der Umbau dieser Räume zum neuen Mietercenter für die Stadtteile Krebsförden, Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz.

Seit 2014 wurde im Bereich Hausverwaltung mit einer am veränderten Markt angepassten Umstrukturierung in den Mietercentern und weiteren Teams begonnen.

Vor 2014 verfügte die WGS im operativen Bereich über keine eigenen technischen Mitarbeiter. Dies führte zu Wettbewerbsnachteilen. Durch Einstellung technischer Koordinatoren können Wohnungen schneller und effizienter gemäß den Kundenwünschen hergerichtet und erfolgreich am Markt platziert werden. Sie werden von technischen Hilfskräften unterstützt. Diese Mitarbeiter sind aufgrund ihres Tätigkeitsbildes ständig im Wohngebiet präsent und tragen zur öffentlichen Wahrnehmung unseres Unternehmens bei. Die technischen Hilfskräfte achten auf Sauberkeit, führen Kleinstreparaturen aus, nehmen Schäden auf und geben Kundenwünsche an die Kundenbetreuung weiter.

Der Kundenbetreuer kümmert sich um alle Anliegen seines Mieters!

Der Kunde erhält seinen festen Ansprechpartner, der für ihn und seine Wünsche da ist. **Zukünftig kann der Kundenbetreuer alle erforderlichen Entscheidungen im normalen Geschäftsumfang für seine Kunden vor Ort treffen.**

Die Kommunikationsführerschaft bleibt bei ihm und der WGS. Frühere Situationen werden nicht mehr akzeptiert, in denen Kunden aufgefordert wurden, direkt mit Handwerkern Termine und Lösungen zu verhandeln.

Kernprozesse bleiben bei der WGS und wechseln nicht in Substrukturen, es sei denn, der Kunde wünscht es ausdrücklich.

Die Arbeit der Mietercenter wird sich der Marktsituation anpassen. Wir wollen unseren Kunden **individuelle Termine** montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr anbieten. Dies werden wir durch gezielte Projekte zunächst erproben. Der Betriebsrat und die Geschäftsführung legen Ziele und Umfang dieser Erstprojekte fest. Für nicht ortsansässige Mietinteressenten ermöglichen wir Besichtigungstermine an Samstagen.

Wohnungsinteressenten aus dem arabischen Sprachraum steht an festen Sprechtagen ein Mitarbeiter arabischer Herkunft zur Seite.

Jeder Vermietungsbereich erhält eine Musterwohnung, um den Kunden die Möglichkeiten der Ausstattungs-/Farbgestaltung anschaulich präsentieren zu können.

Jedes Mietercenter implementiert einen Informationstresen für eine sofortige Kundenberatung.

Elektronische Einzahlungen können in jedem Center über ein EC-Kartenterminal realisiert werden.

Die Mietercenter werden als Profitcenter organisiert. Entscheidend sind die Vermietungszahlen, die gemessene Kundenzufriedenheit und die Deckungsbeitragssituation im Centerbestand.

Die Bestände werden hinsichtlich ihrer derzeitigen und zukünftigen Entwicklung eingeschätzt und klassifiziert.

Ziel ist die nachhaltige Bestandsoptimierung nach den Kriterien der Portfolioanalyse. Die Verbesserung des Vermietungsergebnisses durch schnelle Senkung des bestehenden Leerstandes, ist das Hauptelement zur Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses. Der Front-Office-Bereich der jeweiligen Mietercenter zeigt den Kunden die Angebotsprodukte und berät bei individuellen Änderungswünschen. Bei dieser Arbeitsaufgabe wird ein enges Zusammenwirken mit dem Back-Office des Teams Service Points sichergestellt.

Nach der Angebotsannahme werden die neuen Mieter von den Mitarbeitern des jeweiligen Mietercenters in der gesamten Zeit des Mietverhältnisses betreut.

Die WGS bietet Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten an.

Je nach Ausstattung und Lage der Wohnung werden Nettokaltmieten zwischen 4,86 bis 7,00 €/m² Wohnfläche realisiert.

Zur Verbesserung der Serviceleistungen für unsere Mieter und Mietinteressenten wurde das **neue Team „Service Point“** gebildet. Arbeitsschwerpunkt ist es, den Kunden ein hohes Maß an Serviceleistungen bei der Unterbreitung von Wohnungsangeboten, der Reparaturannahme und Mängelbeseitigung, der Inanspruchnahme von Versicherungsleistungen bis hin zur sofortigen Beantwortung aller Fragen rund um das Wohnen oder der Organisation von Gesprächsterminen, zu bieten.

Für die bessere Präsenz in den Standardimmobilienforen wurde die Software „Immosolve“ eingeführt. Die schnelle Erstellung von Wohnungsangeboten passend zu den Kundenwünschen ist effizient möglich. Mehrfachbewerbungen des Interessenten über unterschiedliche Immobilienforen und auf unterschiedliche Wohnungen werden automatisiert erkannt. Der Kunde wird nicht von mehreren Betreuern kontaktiert, sondern erhält seinen direkten Ansprechpartner. Wohnungen für Interessenten und Interessenten für Wohnungen können aus der entsprechenden Datensammlung zielgenau generiert werden. Umfassende Analysen der Nachfrageschwerpunkte werden vom Service Point allen Bereichen und der Unternehmensplanung zur Verfügung gestellt.

Die Kundenakquise über Medien wird über unseren Back-Office-Bereich sichergestellt.

Wir nutzen zur Kontaktaufnahme das Internet, die telefonische Nachfrage aber auch den klassischen Brief.

Auf allen Kontaktwegen wird stringent nach einer den individuellen Wünschen des Kunden entsprechenden Wohnung gesucht. Exposés in hoher Qualität mit allen Angaben zur Wohnung, einschließlich vermassten Grundrissen bis zu Hinweisen zur vorhandenen Infrastruktur werden elektronisch, schriftlich oder in der Beratung/Besichtigung durch die Kundenbetreuer übergeben.

Neben der Miete haben die zugekauften Leistungen (Betriebskosten) eine große Servicebedeutung. Auf die Entwicklung der Leistungs-Betriebskosten-Relation werden wir ab 2017 intensiv Einfluss nehmen. Der Aufbau eines innerbetrieblichen Benchmarks unter Nutzung des Benchmark-Portals des VNW ermöglicht die zielgerichtete Analyse und Verhandlung.

Darüber hinaus gilt es, Kosteneinsparungen durch Modernisierung von Heizungsanlagen zu generieren, den Pflegeaufwand in der Gartenpflege zu senken und durch ein aktives Abfallmanagement Kosten zu sparen. Die Kunden werden in den Neugestaltungsprozess und die Bewertung der bezogenen Leistung eingebunden.

Schrittweise soll der manuelle Aufwand in der Umlagenbuchhaltung durch den Einsatz von B to B – EDV-Lösungen gesenkt werden.

Die neue **Homepage** unseres Unternehmens ist unsere Visitenkarte, ein wichtiges Informationsmedium, ein Arbeitsinstrument und **die Kommunikationsplattform mit dem Kunden**, die dem **Mieter** einen **echten Mehrwert bieten** wird. Sie bietet Möglichkeiten der Interaktion und der Inanspruchnahme von Serviceleistungen. Der Kunde kann sich über die Homepage bequem um eine neue Wohnung bemühen, eine Reparatur in Auftrag geben und Anfragen jeglicher Natur stellen. Die WGS nutzt die Homepage, um aktuelle Wohnungsangebote als Querschnitt des gesamten Portfolios öffentlich zu machen. Die WGS ist seit April mit einem Facebook- und einem Pinterest-Auftritt im Internet präsent.

Klare Definitionen der Strukturen in den Arbeitsabläufen (workflows) wurden 2015 und 2016 größtenteils erarbeitet und werden künftig die Arbeiten effektiver und zielführender gestalten.

Angebotsattraktivität und Umbau des Dienstleistungsangebotes durch Neubau ist ein Kernbestandteil einer nachhaltigen Stabilitätsstrategie aller großen Wohnungsunternehmen.

Der Neubau von Wohnungsgebäuden auf eigenen Grundstücken muss für die WGS möglich bleiben, da ansonsten zeitgemäße Angebote von barrierefreien, energetisch/ökologisch und in Größe/Zuschnitt optimierte Wohnungen nicht im Altbestand darstellbar sind. Standardisierte Neubauten, in Modulbauweise sollen die Nachfrage im Segment der 1- bis 2-Raum-Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen bzw. Empfänger von Transferleistungen bedienen.

Parlamentarische Beschlüsse sehen für die Hochhausgrundstücke in Lankow einen Verbleib bei der WGS vor. Das Quartier braucht dringend ein Angebot von bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum. Die Umsetzung kann nur durch preisgünstigen Standardwohnungsneubau gelingen. Parallel erfolgt der Wohnungsneubau im normalen und sehr begrenzt im gehobenen Preissegment. Durch diesen Mix im Neubau kann das Angebot der WGS perspektivisch vervollständigt und die einseitige Abhängigkeit von der Nachfrage nach 3-Raum-Platten-Wohnungen reduziert werden.

Die pauschale Forderung des Landes M-V, auf Neubau zu verzichten, verhindert den erforderlichen Strukturwandel im Angebotsmix der WGS und letztlich die Stadtentwicklung der Landeshauptstadt in eher dezentralen Standorten (ehemalige Plattensiedlungen).

Die WGS muss dieser Forderung entsprechen, um die Stärkung der Zahlungsfähigkeit durch die Tilgungstreckung der kommunalen Darlehen nicht zu gefährden. Die Fortschreibung der einseitigen Portfolioausrichtung auf 3-Raum-Wohnungen in der Plattenbauweise und insbesondere zwangsläufige Lebenszyklusverlängerung durch erneute Modernisierungen legen den Keim für zukünftige Struktur- und Existenzprobleme der WGS.

Die WGS wird in den kommenden Jahren verstärkt den Dialog mit dem Land und der Politik suchen, um eine differenzierte Positionierung zu erreichen.

6.2 Verkauf

Zur Erreichung der Zielstellungen bei der Instandhaltung des Kernbestandes und den Modernisierungs- bzw. Neubauvorhaben sind die Erlöse aus den geplanten Verkäufen von Objekten und Freiflächen aus dem Verwertungsbestand zwingend erforderlich.

Die Bereitstellung der liquiden Mittel für die genannten Maßnahmen ist nur möglich, wenn die Verkäufe mit den geplanten Kaufpreiseinnahmen entsprechend dem vorgesehenen Zeitplan umgesetzt werden. Die Verkäufe werden rechtzeitig und zielgerichtet vorbereitet, einem breiten Markt angeboten und nach Abschluss der Verträge werden die Auflagen und Auszahlungsvoraussetzungen unter Mitwirkung aller Beteiligten termingerecht realisiert.

Der größte Teil der Anpassung durch Verkäufe ist Ende 2016 vollzogen.

Der Vertrag zum Paket Mueßer Holz wurde mit Übergabe zum 01.03.2016 an die Intown Wohnen Schwerin GmbH erfolgreich umgesetzt.

Im letzten Quartal 2016 werden die bereits beschlossenen Verkäufe der Häuser in der Hegelstraße 18-24 und der Otto-von-Guericke-Straße 18-24 vollzogen. Aktuell laufen entsprechende Verhandlungen mit der Intown Wohnen Schwerin GmbH. Die Objekte sind nicht direkt Teil des Verkaufspakets geworden, da das Objekt Hegelstr. 18-24 für ein Projekt des Vereins „power for kids“ reserviert war. Die aktuelle Situation des Vereins schließt diese Möglichkeit endgültig aus. Das Objekt Otto-von-Guericke-Str. 18-24 liegt im ISEK Stadtumbaubereich „Wohnen am Conrader Wald“ und müsste gemäß des Gesamtkonzeptes zurückgebaut werden, um eine Umgestaltung des Bereiches in einen Einfamilien-/Reihenhausbereich nicht zu behindern.

Die WGS konnte eine gemeinsame Lösung mit der LHSN erarbeiten, die den Bestand des teilsanierten Gebäudes ermöglicht. Der Käufer muss sich bereit erklären, die übergroßen Grundstücksflächen auszulösen oder selbst mit Eigenheimen zu bebauen.

6.3 Finanzierung

Die Neustrukturierung der Finanzierungen ist der Ankerbereich des neuen Unternehmensentwicklungskonzeptes.

Erhebliche Verhandlungsfortschritte und Ergebnisse konnten 2014 und 2015 erreicht werden.

Die Nord LB ist als neuer starker Finanzpartner gewonnen worden. Die Nord LB hat ein zur Prolongation anstehendes Darlehensportfolio der HSH mit zunächst 2,55 % Tilgung zum aktuellen Marktzinssatz übernommen.

Die HSH hat ihrerseits die Prolongation eines 37 Mio. € Darlehensportfolios vertraglich mit der reduzierten Tilgung von zunächst 2 % zugesagt (mit Auflagen).

Regionale Finanzierungspartner (Sparkasse/VR-Bank) haben Modernisierungsprojekte bzw. Umfinanzierungen begleitet.

Gespräche mit weiteren Finanzierungspartnern z. B. der DKB, Berlin Hyp, Sparkasse Holstein, IKB, WL Bank ergaben die Bereitschaft, sich an zukünftigen Finanzierungen und Projekten zu beteiligen, sofern die Thematik der „Altschulden“ im Sinne eines ausgeglichenen Cashflow ohne erforderliche Sondereffekte aus Verkäufen geregelt wird.

Gegenwärtig partizipiert die WGS an den sehr günstigen langfristigen Zinskonditionen bei zu prolongierenden Darlehen. Bei Zinsfestschreibungen von 10 Jahren werden Zinssatzreduzierungen von 3,5 % - 3,8 % erzielt. Die Annuität wird jeweils neu berechnet und nicht in alter Höhe fortgeführt. Diese Zahlungsweise ergibt eine Laufzeitverlängerung der Darlehen und somit eine Tilgungsstreckung. Ausgenommen davon sind die nicht zu den Altschulden zählenden kommunal verbürgten Darlehen mit einem aktuellen Buchwert von 7,6 Mio. €.

Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern LFI

A. Umsetzung der Tilgungsstreckung im Rahmen der Umschuldung des 37 Mio. € Darlehensportfolios der HSH-Nordbank AG

Die erfolgte Umschuldung des HSH-Darlehensportfolios war mit der Realisierung entsprechender Auflagen mit Terminstellung 31.03.2016 verbunden.

Die Umschuldung mit Tilgungsstreckung zieht eine Verlängerung der Kreditlaufzeit mit einer Verringerung der Höhe der Rückgewährungsansprüche aus freien Darlehensvolumina zu Gunsten der im Nachrang stehenden LFI-Darlehen nach sich.

Das nachrangige Darlehensvolumen der LFI beträgt 8,6 Mio. € (31.12.2015).

Die HSH-Nordbank AG fordert vom LFI die Zustimmung zu den neuen Zahlungsplänen des Umschuldungsportfolios mit zunächst 2 % Tilgung auf die aktuellen Restschulden per 31.12.2015 im bisherigen Rangverhältnis. Das LFI hat unter gewissen Bedingungen zugestimmt.

Der eingeforderte Beitrag der Gesellschafterin zur Sicherung der Liquidität durch Verzicht auf Gewinnentnahmen für 5 Jahre wurde von der LHSN zugesagt. Das Vorliegen des UEK als zweite Bedingung konnte per März 2016 sichergestellt werden.

B. Anpassung der Regeltilgung der LFI Darlehen auf 2 % der aktuellen Valuta

Der durchschnittliche Tilgungssatz der LFI-Darlehen beläuft sich resultierend aus der annuitätischen Darlehensstruktur auf 5,1 % und führt zu einem hohen Liquiditätsabfluss.

Die durch die Tilgungsstreckung erzielbare freie Liquidität ist erforderlich, um die im Rahmen der strategischen Entwicklung der WGS geplanten Maßnahmen im Bereich Abriss, Modernisierung und Neubau finanziell abzusichern. Eine neue Vereinbarung ist wesentlich für das UEK 2025 und sollte bis Ende Juni 2016 getroffen werden. Eine positive Zusage liegt aktuell noch nicht vor.

Die Wirtschaftsplanung ist für die Umsetzung der Maßnahme auf den 01.01.2017 angepasst worden. Die Tilgungsreduzierungen auf zunächst 2 % der Restvaluta belaufen sich auf 1,3–1,5 Mio. € p. a. und betragen bis Ende 2025 insgesamt ca. 13,0 Mio. €.

C. Abrissförderung Hochhäuser in der Rostocker Straße 5,6,7

Durch bereits bestehenden Leerstand der Objekte entstehen hohe Leerstandskosten.

Die WGS erleidet einen wachsenden Liquiditätsabfluss in Millionenhöhe zu Lasten des Eigenkapitals.

Die Hochhäuser in der Rostocker Straße sind technisch und wirtschaftlich nicht erhaltenswert. Sie werden abgerissen.

Entsprechende Beschlüsse in der WGS und der LHSN wurden 2015 gefasst.

Die ursprünglichen Abrisskosten betragen 2,5 Mio. €, aktuell droht eine starke Kostenerhöhung von > 1 Mio. €. Diese Kosten entstehen zu einem großen Teil aus dem erforderlichen „Nachbarschaftsschutz“ und der Medienversorgung der Zillestube, die im Fremdeigentum ist und direkt an den Giebel des Abrissobjektes grenzt. Diese Mehrkosten können teilweise durch einen Ankauf der Zillestube fixiert werden (ca. 600 T€). Die Verhandlungen befinden sich in der Abschlussphase.

Das mit der Erstellung der Abrissplanung, des Leistungsverzeichnisses und des Schadstoffkataster Ingenieurbüro tendiert gegenwärtig zu der kostenintensivsten Rückbauvariante. Hier muss nachverhandelt werden, um auf eine zulässige Variante im Brechverfahren zu kommen. Nach Klärung dieser offenen Punkte ist die Maßnahme abschließend zu bewerten und ihre Ausführung finanziell abzusichern.

Die voraussichtliche Abriss-Förderung des Landes beträgt ca. 0,5 Mio. €. Per Ende Juli hat die LHSN einen ersten Zuwendungsbescheid über 250.500 € erhalten.

Die Neugestaltung des Berliner Platzes in Neu Zippendorf ist eine geförderte Maßnahme des Stadtumbauprogramms. Der Abriss ist wichtig für einen zeitnahen und effizienten Abschluss der Umgestaltungsarbeiten. Kommt es durch eine starke Abrisskostenerhöhung zu einer Verzögerung des Rückbaus der Hochhäuser, ist ein erfolgreicher Abschluss des Projektes zur Neugestaltung der neuen Mitte Neu Zippendorfs gefährdet.

Das Hochhaus ist bis auf wenige Ausnahmen leergezogen. Der Abriss muss schnellstmöglich beginnen. Ansonsten drohen witterungsbedingt Probleme mit dem Artenschutz.

D. Abrissförderung Hochhäuser in der Plöner Straße und Eutiner Straße in Lankow

Die **Hochhäuser in Lankow Plöner und Eutiner Straße** aus dem Baujahr 1968 wurden in Plattenbauweise errichtet.

Das Hochhaus Plöner Str. 1-2 besteht aus 239 1- bis 2-Raum-Wohnungen/ 11.609 m² Wohnfläche/ 1 Gewerbe von 51 m².

Bei der Eutiner Straße 1-2 handelt es sich um 240 Wohnungen/ 11.660 m² Wohnfläche/ 1 Gewerbe 47 m².

Die Häuser sind technisch in einem deutlich schlechteren Zustand als das Objekt Julius-Polentz-Straße 1/2.

Voraussetzung für eine schnelle Um-/ Neugestaltung des Gesamtstandortes der vier Hochhäuser in Lankow ist die Genehmigung der Abrissförderung durch das Land M-V.

Die Abrisskosten je Hochhaus liegen basierend auf Erfahrungswerten bei ca. 800.000 € je Hochhaus.

Die WGS stellt einen Antrag auf **Abrissförderung** in Höhe von **1.396.140 €**.

Die Abrisse sollen in 2017 mit der Entkernung eines Hochhauses beginnen und 2018 durch den vollständigen Rückbau des 2. Hochhauses enden.

E. Komplettförderung der Modernisierung des Hochhauses J.-Polentz-Str. 1/2 in Lankow

Das 1968 in Plattenbauweise errichtete Hochhaus in der Julius-Polentz-Str. 1/2 hat 375 1-/ 2-Zimmer Apartments mit insgesamt 11.247 m² Wohnfläche und 2 Gewerbeeinheiten (271,2 m²). Eine der Gewerbeeinheiten ist das Mietercenter Lankow der WGS. Die Wohnungen werden über 2 Fahrstuhltürme mit je 2 Fahrstühlen und einen Mittelgang erschlossen. Die Fahrstühle münden auf der Halbebene und der Zugangsbereich zu den Türmen ist nicht barrierefrei. Das Objekt weist seit Jahren einen sehr hohen Leerstand auf und hat durch eine einseitige Belegung in der Vergangenheit ein leicht negatives Image erhalten. Das Haus ist in einem besseren Zustand als die Abrisshochhäuser in der Eutiner und Plöner Straße, z. B. wurde die Balkonstatik erfolgreich gesichert und die Zuleitungen wurden erneuert.

Bei voraussichtlichen Gesamtkosten (inkl. Grundstück und Altbuchwert) von 10,0 Mio. € ergibt sich ein Fremdfinanzierungsbedarf von 7,4 Mio. € unter vorherigem Abzug der LFI-Darlehen/Zuschüsse.

Das Objekt verursacht im Komplettleerstand ca. 1 Mio. € operative Verluste p. a. Bei 1 ½ Jahren Modernisierung entstehen daraus weitere 1,5 Mio. € Eigenmittelbedarf. Die Personalkosten des „technischen Teams“ und die Verwaltungskosten während der Bauzeit werden ebenfalls von der WGS getragen. Eine weitere Ausweitung des Eigenanteils über die Eigenleistungen und die Einbringung der Substanz ist für die WGS nicht darstellbar. Die Geschäftsbanken haben ein Engagement grundsätzlich ausgeschlossen. Es verbleibt lediglich die Verwertung des Objektes durch Verkauf oder Abriss. Ein Abriss würde erneut eine Förderung durch das Land M-V erfordern.

F. Sonderförderprogramm „Wohnraumertüchtigung“

Der Antrag der WGS zur Förderung von 378 Wohnungen mit 1 Mio. € Zuschuss im Rahmen der Herrichtung/Instandsetzung von Wohnraum für benachteiligte Haushalte wurde infolge der Grundsätze der „DAWI-de-minimis“-Beihilfen vom Landesförderinstitut abgelehnt.

Entsprechend der Beihilfeauflagen wurde der Förderantrag auf max. 500 T€ für nur 165 Wohnungen reduziert. Die Wohnungen liegen bei einem Kostenansatz von ca. 10 T€/WE. Das LFI, als zuverlässiger Finanzierungspartner der WGS, bewilligte das beantragte Zuschussvolumen in vollständiger Höhe von insgesamt ca. 500 T€.

Der Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von 1,6 Mio. € ist nach Abzug des bewilligten Zuschusses, mit einem Mitteleinsatz der WGS / Banken von 1,1 Mio. € abzusichern.

Neben der Herrichtung von Wohnraum für die Versorgung der anerkannten Asylbewerber/Flüchtlinge und Wohnungssuchenden, deren Miete über das Jobcenter getragen wird, liegt ein weiterer Schwerpunkt in der Bereitstellung von möblierten Wohnungen zur Gewährleistung der Unterbringung von Asylbewerbern ohne anerkanntem Status.

1,1 Mio. € Herrichtungskosten gehen vollständig zu Lasten der eigenen Liquidität und fehlen für die wichtigen UEK-Projekte der WGS!

Die Nord LB hat als UEK-Beitrag 1,0 Mio. € zur Absicherung der Maßnahme unter Abtretung der Ansprüche aus der Förderung bereitgestellt.

Die WGS ist der verlässliche Partner für das Land M-V und die LHSN.

Nur bei Unterstützung der vorgenannten Finanzierungsmaßnahmen kann die WGS weiterhin ihrer Aufgabe als wichtiger Partner der LHSN im Rahmen der Versorgung mit KdU-Wohnraum gerecht werden.

HSH-Nordbank AG

Die HSH Nordbank AG gehört mit aktuell 66,4 Mio. € Darlehensbuchwert per 31.12.2015 (davon 53,5 Mio. € grundbuchlich besichert und 12,9 Mio. € kommunalverbürgt) zu den größten Kreditgebern der WGS und nimmt als verlässlicher Finanzierungspartner einen wichtigen Stellenwert im Rahmen des Gesamtdarlehensportfolios des Unternehmens ein.

Beiträge der HSH zum UEK erfolgten bereits im Vorwege der endgültigen Verabschiedung:

1. Per 31.12.2015 erfolgte die Umschuldung eines Darlehensportfolios von 37 Mio. € mit Tilgungsstreckung von 2 % auf bestehende Restschulden.
Die eintretende Reduzierung des Kapitaldienstes führt zur Freisetzung von Finanzierungsmitteln für geplante Investitionsmaßnahmen.
2. Die HSH hat stets für die von ihr finanzierten Portfolio-Objekte zusätzliche Modernisierungsdarlehen gegeben.
3. Die HSH hat in diesem Zusammenhang die Einwerbung der KfW-Mittel sichergestellt. 2.-3. auch bei erheblichen unbesicherten Anteilen.
4. Ein weiterer wichtiger Beitrag der HSH wäre eine Tilgungsstreckung mit zunächst 2 % der aktuellen Restschuld bezogen auf das durch die LHSN verbürgte Darlehensportfolio. Bei unveränderter Besicherung hat die HSH ihre Bereitschaft signalisiert.
5. Die HSH hat 2015 ein Darlehen für die Instandsetzung von durch die HSH beliehene Wohnungen in Höhe von 3,0 Mio. € ohne neue Sicherheiten bereitgestellt.
6. Die HSH stellt eine durch eine weite Zweckerklärung besicherte Kontokorrentlinie von 2,0 Mio. € bereit.
7. Die HSH hat die Bereitschaft signalisiert, keine sofortige Rückzahlung von Altdarlehen auf Abrissobjekten insbesondere Hochhäusern zu verlangen. Der Blankoanteil der HSH steigt dadurch erheblich an.
8. Die HSH hat in der Vergangenheit nicht den Gesamtverkaufserlös aus den bestehenden weiten Zweckerklärungen eingefordert, sondern Quoten zwischen 40-50 %, um der WGS freie Liquidität für die Sanierung zu verschaffen.

Gespräche mit dem Gesellschafter LHSN und der HSH Nordbank AG waren 2014 - 2016 stets erfolgreich und zielorientiert. Diese werden zielorientiert und konstruktiv fortgeführt.

Im Zusammenhang mit der Tilgungsstreckung der verbürgten Altschulden besteht das Erfordernis, Vorfälligkeitsentschädigungen abzuwenden, um die durch Tilgungsstreckung zu erzielende Kapitaleinsparung, zielgerichtet in künftige Maßnahmen einsetzen zu können.

Für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Darlehenssicherheitenportfolio ist die HSH als Finanzierungspartner eingeplant.

Nord LB

Die Nord LB ist mit einem Gesamtdarlehensportfolio von insgesamt 68,3 Mio. € per 31.12.2015 (davon 62,7 Mio. € grundbuchlich besichert und 5,6 Mio. € kommunalverbürgt) der größte Finanzierungspartner der WGS.

Beiträge der Nord LB zum UEK erfolgten bereits im Vorwege der endgültigen Verabschiedung:

1. Durch die Umschuldung des ehemaligen Verbriefungsportfolios, verbunden mit einer erreichten Tilgungsstreckung von 2,55 % auf die Restschuld konnten Einsparungen beim Kapitaldienst für die Folgejahre erzielt werden.
2. Die Nord LB löste die Darlehen der HSH in einer sehr schwierigen Situation ab, um die Handlungsfähigkeit der WGS und der HSH zu sichern. Das Portfolio weist erhebliche Besicherungslücken auf. Insbesondere die Übernahme von Objekten die zum Abriss standen (z. B. Magdeburger und Pankower Straße), ist ein großer Beitrag.

3. Die Nord LB begleitet die Modernisierungsmaßnahme Hochhaus Rahlstedter Straße 1-2 mit einer Finanzierungszusage in Höhe von 2,9 Mio. €. Dies trotz der Belastung der bisherigen Schulden auf dem Objekt in Höhe von 5.980.377 €.
4. Die Nord LB hat per Februar 2016 1,0 Mio. € zusätzliche Finanzmittel als „Anschubfinanzierung“ für Instandhaltungen bewilligt, um die erforderliche Liquidität der WGS zur Herrichtung von Wohnungen für die Unterbringung von Asylbewerbern und im KdU-Segment zu sichern.
5. Die Nord LB prüft eine Bereitstellung weiterer Finanzierungsmittel für geplante Modernisierungsmaßnahmen, um die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Objekte zu stärken.

Diese gemeinsame Vorgehensweise wird den Leerstand in den „Nord LB – Objekten“ in den 4. und 5. Etagen kurzfristig senken. Gespräche mit dem Gesellschafter LHSN und der HSH Nordbank AG waren 2014 - 2016 stets erfolgreich und zielorientiert. Diese werden zielorientiert und konstruktiv fortgeführt.

DKB Deutsche Kreditbank

Die DKB ist mit einem Gesamtdarlehensportfolio von insgesamt 5,6 Mio. € per 31.12.2015 vertreten. 1,65 Mio. € sind grundpfandrechlich besichert, 1,5 Mio. € Kaufpreise sind hinterlegt und abgetreten, 2,46 Mio. € sind kommunal verbürgt.

Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen der neuen Bundesländer ist die DKB bei der WGS mit einem geringen Darlehensvolumen vertreten und adäquat besichert.

Die DKB wäre unter folgenden Vorgaben bereit, sich stärker in die WGS einzubringen:

1. Modernisierungen und insbesondere Neubauten können bis 20 Jahre finanziert werden
2. ausreichende Cash-Flows je Objektfinanzierung
3. Objekte müssen eine positive Rendite ausweisen
4. ausreichende Cash-Flows des Gesamtunternehmens
5. Lösung des Altschulden-Themas muss im Sinne von 4. erfolgt sein
6. ein aktuelles und durch die Partner positiv votiertes UEK muss vorliegen
7. den Verzicht auf Gewinnabführungen in der ersten UEK-Phase (bereits erfüllt)
8. Abbau der „Altlasten“ z. B. Hochhausthematik gemäß UEK
9. keine Bildung neuer Klumpenrisiken im Kerngeschäft
10. keine neuen Sonderrisiken durch Aktivitäten außerhalb des Kerngeschäftes.

Die DKB hat trotz starker Vorbehalte hinsichtlich der aktuellen Cash-Flow-Situation der WGS die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme in der Neubrandenburger Straße als positives Signal vorab votiert. Sie stellt die KfW-Mittel als durchleitendes Institut und eigene Darlehensanteile zu marktüblichen Konditionen bereit.

Die Finanzierung der Modernisierung von Hochhäusern betrachtet die DKB als zu großes Einzel- und als neues Klumpenrisiko (8.) der WGS. Derartige Projekte gibt der Vertrieb der DKB nicht in die Prüfung der Fachbereiche.

Landeshauptstadt Schwerin / 100 % Gesellschafterin der WGS

A. Tilgungstreckung verbürgte Darlehen

Die Tilgungstreckung der kommunal verbürgten Altschulden mit einem Volumen von 39,5 Mio. € (31.12.2015) auf 2 % der valutierenden Restschulden hat oberste Priorität.

Die kommunalen Ausfallbürgschaften der LHSN gelten nur bis zum Jahr 2025. Dies führt zu hohen Tilgungen von mehr als 10 % mit einem für die WGS zu hohen Liquiditätsabfluss.

Die begonnenen Gespräche zwischen der WGS und der LHSN sind Ende Juli 2016 unter Einbeziehung der Kommunalaufsicht fortgeführt worden.

Unterschiedliche Lösungsansätze werden diskutiert:

- eine Bürgschaftsverlängerung bei fortbestehender Besicherung i. H. v. 100 %
- die Übernahme der verbürgten Darlehen bei gleichzeitiger Begründung eines Gesellschafterdarlehens an die WGS mit Zahlungsstreckung
- Tilgungstreckungsdarlehen der LHSN zum Ausgleich von Tilgungslücken.

Gegenwärtig werden die beiden letzten Optionen vor dem Hintergrund der EU-Richtlinien und der Rahmensetzung der Kommunalverfassungen als zielführender angesehen. Für die Beurteilung der EU-Wettbewerbskompatibilität wird eine Beratungsgesellschaft eingeschaltet.

Alle Optionen werden mit Hochdruck auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.

Die WGS wird unabhängig vom künftigen Verfahren, die Zahlungen aus den Darlehensverbindlichkeiten vollständig bis zur endgültigen Tilgung leisten. Es werden keine Zahlungen zu Lasten der LHSN entstehen.

Nur durch die Liquiditätseinsparung ist die WGS in der Lage, künftige rentable investive Maßnahmen und eine Wertverbesserung der Objekte des Anlagevermögens zu gewährleisten.

B. Gewinnausschüttung

Im Haushaltskonsolidierungspaket (3. Fortschreibung des HAKO 2008-2020 vom 24.01.2011) der LHSN sind Gewinnausschüttungen der WGS eingeplant, die zu Liquiditätsbelastungen der Gesellschaft führen. Die gemäß Wirtschaftsplanung eingestellte Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in den Jahren 2016 bis 2019 beträgt insgesamt 1,1 Mio. €.

Die WGS als wichtiger Bestandteil und Partner der Landeshauptstadt Schwerin nimmt wichtige Aufgaben der Kommune wahr, wie die Herrichtung und Bereitstellung von Räumlichkeiten im Rahmen sozialer Projekte zu Mietpreisen, die weit unter der marktüblichen Miete liegen, die Mitwirkung bei der Gestaltung des Berliner Platzes sowie die gegenwärtige Herrichtung von Wohnraum im Rahmen der Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen.

Diese nur exemplarisch genannten Aktivitäten der WGS belasten die Liquidität des Unternehmens und sind als „Stadttrendite“ zu werten.

Die Gesellschafterin LHSN hat den Verzicht auf eine Gewinnausschüttung im Interesse der künftigen Entwicklung der WGS für einen Zeitraum von 5 Jahren erklärt.

Gewinnung neuer Finanzierungspartner

Für die Umsetzung geplanter Modernisierungs- und Neubauprojekte werden gezielte Finanzierungsgespräche mit weiteren Partnern, wie Volks- und Raiffeisenbanken, Sparkassen, DKB, IKB, Berlin Hyp, WL-Bank, Aarealbank, FinTech-Gesellschaften und freien privaten Geldgebern geführt. Ein privater Geldgeber hat die Bereitstellung eines unbesicherten endfälligen Unternehmensdarlehens für 5 Jahre in Höhe von 10 Mio. € zu 6 % Zinsen angeboten. Die WGS führt parallel Gespräche mit den Banken, ob diese Teile dieses Darlehens oder konsortial das Darlehen zu gleichen oder besseren Konditionen bereitstellen.

6.4 Personal- und Organisationsentwicklung

Das gesamte WGS – Team wird sich in den nächsten Jahren uneingeschränkt **an den Kundenwünschen ausrichten**.

Zielfelder unserer Arbeit sind zufriedene Kunden, eine effiziente Organisation, qualifizierte und motivierte Mitarbeiter/innen.

Die Voraussetzungen zu größtmöglicher Kundennähe und Servicebereitschaft sind durch die drei Mietercenter in den Stadtteilen direkt in den WGS – Wohnanlagen und am Mieter gegeben.

Das Auftreten eines WGS – Mitarbeiters soll folgende Verhaltensweisen widerspiegeln:

- das Unternehmensleitbild verinnerlichen und die Unternehmenskultur leben
- mit der Dienstleistung WOHNEN identifizieren
- den Dienstleistungsgedanken in der täglichen Arbeit ausstrahlen
- leistungs- und kundenorientiert arbeiten
- die ständige Verbesserung der Mieterzufriedenheit sicherstellen
- nachhaltige Mieterbindung durch Kundennähe und Arbeitsqualität herstellen
- die flexiblen Servicezeiten an den zeitlichen Kundenwünschen ausrichten
- Respekt und Verlässlichkeit für Kunden, Geschäftspartner und Kollegen zeigen
- Kaufmännisches Verhalten und Kosten – Nutzen – Denken umsetzen
- Aufgeschlossenheit und Engagement gegenüber veränderten Rahmenbedingungen zeigen
- Bereitschaft zur selbständigen und eigenverantwortlichen Arbeit haben
- fachliche und soziale Kompetenz ausstrahlen und erlebbar machen
- sachliche Konfliktbewältigung statt persönliche Auseinandersetzung üben
- Teamfähigkeit im Arbeitsablauf beweisen.

Das Unternehmen WGS wird stetig daran arbeiten, die wichtigsten Geschäftsprozesse effektiver zu gestalten. Die **Optimierung der Prozessqualität** wird durch die Verbesserung der Prozessdurchlaufzeiten, die Reduzierung von Ressourcenverschwendung und die Standardisierung der Arbeitsabläufe im Interesse der Effizienz des Unternehmens und zum Nutzen der Kunden erreicht.

In der WGS werden derzeit die Prozessabläufe mit den jeweiligen Abteilungen neu definiert. Die ständige kritische Betrachtungsweise der Arbeitsabläufe durch die Mitarbeiter selbst ist wünschenswert und zielführend. Zur Verbesserung des abteilungsübergreifenden Verständnisses und der Verbesserungen der Schnittstellenübergaben dienen Hospitationen neuer eingestellter und „altgedienter“ Mitarbeiter in anderen Arbeitsbereichen, der Aufbau eines Vorschlagswesens, das Beschwerdemanagement und die Bereitschaft zu Aufgabenanpassungen.

Mit der Einführung der standardisierten Arbeitsabläufe und der neuen Arbeitssysteme wird sich im Unternehmen das Regelgeschäft im angestrebten Kernbestand stabilisieren. Mit der Absenkung der Leerstandquote im Wohnungsbestand unter 5 % werden die Aufgabenbereiche der Kundenbetreuer und der Front-Office-Mitarbeiter vereint. Eine damit verbundene Anpassung der Mitarbeiterzahlen wird durch die natürlichen Abgänge in die gesetzliche Rente und durch eine angenommene Fluktuationsrate von durchschnittlich 1,5 % problemlos möglich. Die zukünftige Kundenbetreuung basiert auf einem konsequenten Termin – System. Dieses sichert eine gute Gesprächsvorbereitung und eine qualitativ hochwertige Beratung für den Kunden.

Für unsere Mieter stehen die Mitarbeiter der drei etablierten Mietercenter persönlich zur Verfügung. Sie sind Ansprechpartner für Wohnungsinteressenten, bei Instandhaltungsfragen, bei Veränderungen im laufenden Mietverhältnis oder in Konfliktsituationen. In den Mietercentern werden unsere Kunden an einem Empfangstresen willkommen geheißen.

Das freundliche und ausgebildete Personal hilft sofort oder vereinbart Termine mit dem jeweiligen kaufmännischen oder technischen Ansprechpartner.

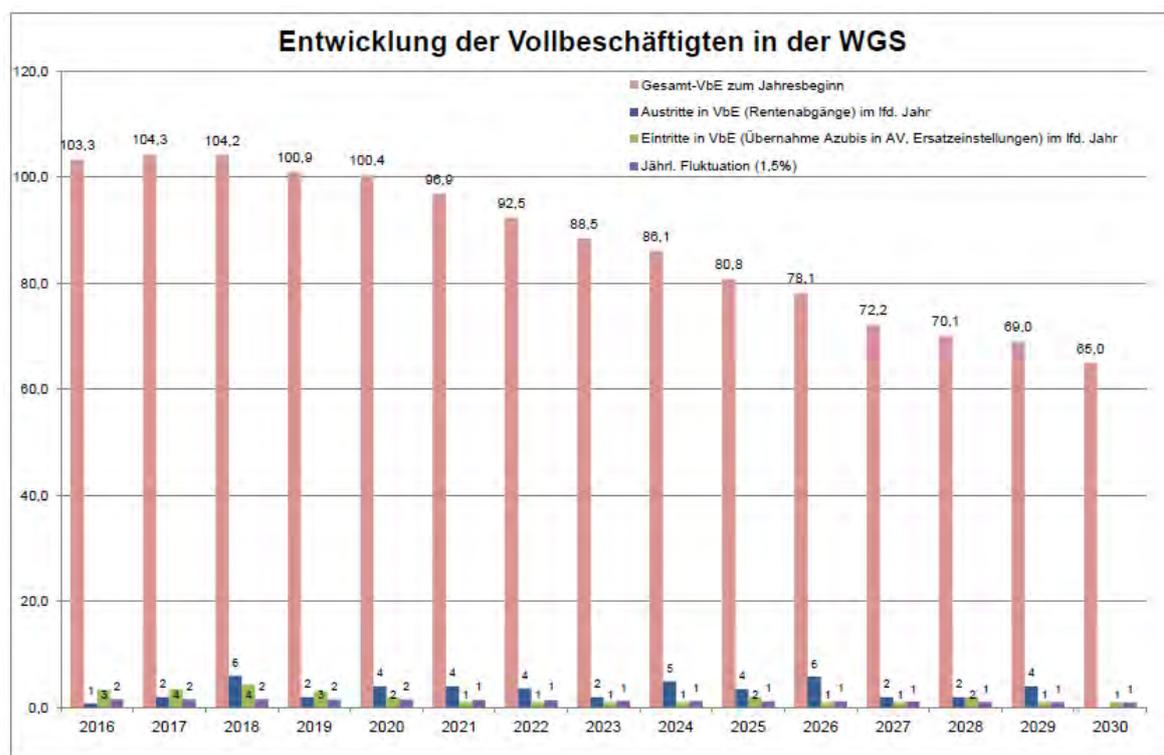
Bareinzahlungen (Mieten, Kautionen und Beko) im Haupthaus der WGS werden schrittweise reduziert. Alternativ wird die Variante eines Einzahlungsterminals geprüft. Barauszahlungen werden im Kundenverkehr ab 2017 ersetzt durch Überweisungen auf das Kundenkonto.

Zu Beginn des Jahres 2016 sind einschließlich des Geschäftsführers in der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH 117 Personen beschäftigt, davon 92 Mitarbeiter/innen in Vollzeit, 10 Mitarbeiterinnen in Teilzeit, 5 Mitarbeiter/innen befinden sich in einem ruhenden Arbeitsverhältnis und 10 junge Menschen absolvieren ihre Ausbildung in allen drei Ausbildungsjahren zum Immobilienkaufmann/-kauffrau. Die Ausbildungsquote der WGS liegt mit 8,5 % deutlich über dem Durchschnitt von 4,2 % der Wohnungswirtschaftsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.

Die WGS gehört zu den zukunftsorientierten und verantwortungsbewussten **Ausbildungsbetrieben** in Mecklenburg-Vorpommern und kann darauf stolz sein, regelmäßig zu den ausgezeichneten Ausbildungsunternehmen im Kammerbezirk zu gehören. Je nach unternehmerischer Situation werden allen Auszubildenden nach Berufsabschluss Anschlussverträge in befristeten bzw. unbefristeten Arbeitsverhältnissen angeboten.



Auf das Unternehmen der WGS kommt in den nächsten 10-15 Jahren bis zum Jahr 2030 ein starker **Generationswechsel** zu. Es werden bis zum Jahr 2030 ca. 50 Mitarbeiter die WGS aufgrund des Eintritts in die gesetzliche Rente verlassen.



Das Durchschnittsalter der 117 Mitarbeiter beträgt 46 Jahre.

Die Altersgruppen verteilen sich wie folgt:

bis 30 Lebensjahre	24 Mitarbeiter
bis 40 Lebensjahre	19 Mitarbeiter
bis 50 Lebensjahre	18 Mitarbeiter
bis 60 Lebensjahre	44 Mitarbeiter
über 60 Lebensjahre	12 Mitarbeiter.

Diesem Trend wird durch Ausbildung für den eigenen Bedarf und Übernahme der Azubis in ein Arbeitsverhältnis entgegengewirkt. Um die jungen Kollegen im Unternehmen zu halten, wird die WGS im Einzelfall Studiengänge zur Weiterqualifizierung (z. B. zum Bachelor) mit Übernahme von 50 % der laufenden Kosten und mit studienbedingter Freistellung von der Tätigkeit fördern. Entscheiden sich die jungen Mitarbeiter nach erfolgreichem Studium für ein längerfristiges Arbeitsverhältnis bei der WGS, übernimmt die Wohnungsgesellschaft Schwerin die vollen Kosten des Studienganges.

Für die altersbedingt wieder zu besetzenden Stellen im Unternehmen wird ein detaillierter Besetzungsplan erarbeitet. Die Stelle kann intern oder extern besetzt werden. Die WGS wird immer zuerst interne Mitarbeiter für eine Nachbesetzung vorsehen. Zielgerichtete Anpassungs- bzw. Aufstiegsfortbildungen werden für die neue Aufgabe angeboten und umgesetzt. Die Kosten trägt die WGS.

Eine Variante externer Nachbesetzung ist für begrenzte Aufgabenbereiche der Einkauf als Dienstleistung oder als Arbeitnehmerüberlassung in enger Abstimmung mit dem Betriebsrat.

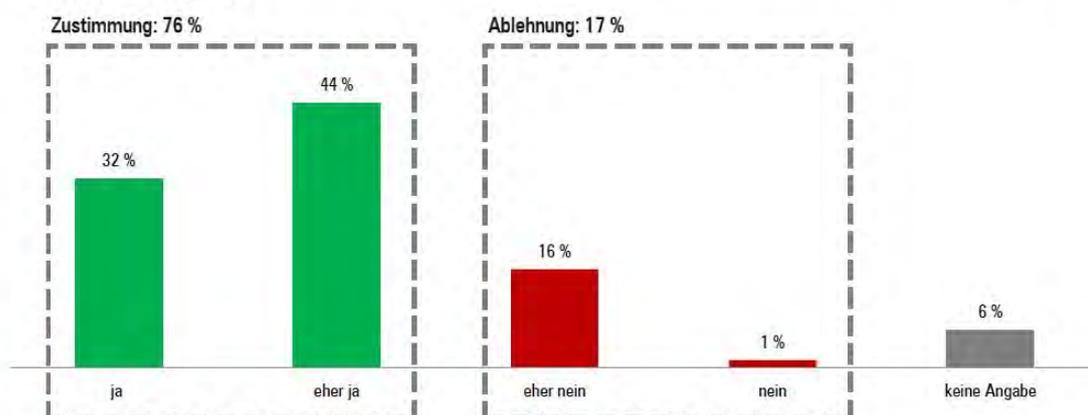
Das Ausscheiden von Mitarbeitern/innen durch Renteneintritt erfordert die rechtzeitige Weitergabe ihres Wissens und der wertvollen Erfahrungen an die übernehmenden Mitarbeiter. Dieser Wissenstransfer wird gezielt gefördert, indem die Nachbesetzung mit einer Überschneidungszeit von 3 – 12 Monaten (je nach Aufgabe) erfolgt. Ziel ist die lückenlose Einarbeitung. Diese wird flankiert durch entsprechende Fortbildungen.

Die Aktualisierung des Wissensstandes und die Erweiterung und Vertiefung der Fachkompetenz sind ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens. Das Lernen ist für jeden Mitarbeiter im Unternehmen ein ständiger Prozess. Neue Rahmenbedingungen, neue gesetzliche Regelungen, neue technische Herausforderungen u. a. fordern eine dauerhafte individuelle Aktualisierung und Erweiterung des Wissens.

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin stellt sich der Aufgabe, die Qualifikationen der Mitarbeiter im stetigen Prozess zu festigen, zu erweitern und Zusatzqualifikationen zu fördern.

Jeder Mitarbeiter wird jährlich mindestens eine Weiterbildungsmaßnahme besuchen.

Unser Unternehmen bietet mir ausreichend Weiterbildungsmöglichkeiten für meine aktuelle Tätigkeit.



Maßgeschneiderte Inhouse-Seminare zu den aktuellen Themen der fachlichen, fremdsprachlichen und sozialen Kompetenz, des Vermietungsservices und der Mitarbeitermotivation werden einen hohen Stellenwert in der Fortbildungsplanung bekommen. Hinzu kommen die Seminarangebote der Verbände und Institutionen. Regelmäßige Systemschulungen zur Festigung und Vertiefung des Wissens im Umgang mit den ERP- und EDV-Systemen im Unternehmen werden angeboten. Die persönlichen Entwicklungsziele des Mitarbeiters und die Anforderungen der WGS erarbeiten der Mitarbeiter und der direkte Vorgesetzte im jährlich geführten Mitarbeitergespräch.

Positive Rahmenbedingungen für die Mitarbeiter/innen sind für das wirtschaftlich und kommunal geprägte Unternehmen von großer Bedeutung. Die Büroräume und die Arbeitsbedingungen werden gemäß den Ergebnissen der Mitarbeiterbefragung 2015 schrittweise bis 2017 verbessert.

Der Dienstleistungsgedanke im Unternehmen erfordert eine enorm hohe Flexibilität in der **Arbeitszeitregelung**. Dabei werden die neuen Möglichkeiten technischer Lösungen verstärkt genutzt. Die Bereitschaft der Mitarbeiter/innen zu serviceorientierten Arbeitszeiten wird erwartet. Die zukünftige Ausgestaltung der Zeitmodelle werden der Betriebsrat und die Geschäftsführung partnerschaftlich entwickeln und als Betriebsvereinbarung abschließen. Hinsichtlich der Vereinbarkeit von Beruf und Familie stehen Teilzeitangebote für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung.

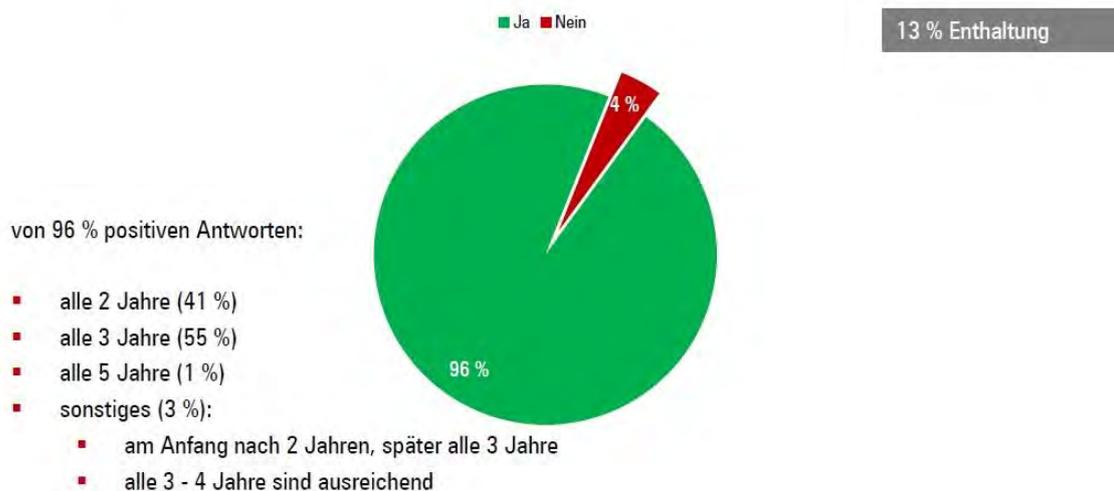
Die **Vergütung** für die Belegschaft ist angemessen und fair. Die WGS ist nicht tariflich gebunden, lehnt sich aber an den jeweils aktuellen Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft an. Die Sonderzahlungen Urlaubs- und Weihnachtsgeld orientieren sich am Tarif der Wohnungswirtschaft. Mit dem Betriebsrat der WGS wurde die Übereinstimmung erzielt, dass neue Mitarbeiter/innen zu Beginn ihres Arbeitsverhältnisses in eine geringere Anfangsgehaltsgruppe

eingruppiert werden. Die höhere Eingruppierung kann bei entsprechender Leistung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Das bereits bestehende betriebliche **Gesundheits- und Arbeitssicherheitsmanagement** wird weiter ausgebaut und noch konkreter auf die Bedürfnisse der Belegschaft abgestimmt.

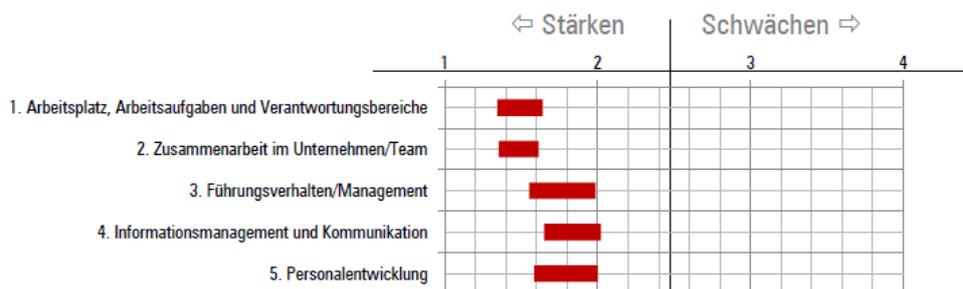
Durch Mitarbeiterbefragungen im Turnus von 2-3 Jahren und durch jährliche Mitarbeitergespräche wird die **Zufriedenheit der Mitarbeiter** mit der WGS analysiert. Dabei werden die Erwartungen und Bedürfnisse der Generationen erkennbar und können berücksichtigt werden.

Ich wünsche mir regelmäßige Mitarbeiterzufriedenheitsanalysen ...



Auszug Mitarbeiterzufriedenheit, Stand 2015

Stärken-Schwächen-Profil: Zusammenfassung



Auszug Mitarbeiterzufriedenheit, Stand 2015

Qualitätsstandards

Zur Verbesserung der Arbeitsqualität für den Interessenten, den Mieter, den Geschäftspartner und den Mitarbeiter werden **Qualitätsstandards** definiert. Auf dem schwierigen Wohnungsmarkt entscheiden neben dem Kernprodukt, den Dienstleistungen besonders die Qualität der Arbeit und die Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter/innen über die Marktposition der WGS.

Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, die Qualitätsstandards in der täglichen Arbeit zu berücksichtigen.

- **Freundlichkeit**

Unser Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern ist geprägt von Respekt, guten Manieren, Freundlichkeit, Kompetenz, Verständnis, Kulanz und Glaubwürdigkeit.

Wir üben eine sachlich bezogene Kommunikation, die auch bei kontroversen und kritischen Themen – immer respektvoll, höflich und stilvoll bleibt.

Wir sind Dienstleister und lösen alle Aufgaben der Kunden gerne.

Unser größter Erfolg ist ein zufriedener Mieter, der positiv über uns spricht oder uns weiterempfiehlt!

- **Regelmäßiger Kundenkontakt**

Jeder Bestandskunde wird einmal im Jahr von seinem Kundenbetreuer kontaktiert.

Dies ist nicht der Anlasskontakt der Mieterhöhung oder der Beko-Abrechnung.

Der Kunde kann über seine Wohnsituation, seine Ideen, Anregungen und Mängel mit dem Kundenbetreuer reden. Dies führt zunächst bei nahezu 10.000 Vertragspartnern zu einem Mengenproblem. In der Übergangszeit ist die Kundenkontaktquote jährlich beginnend mit 20 % um 10 % zu steigern. Den nicht einzeln angesprochenen Kunden werden wir zentrale Quartier-Events anbieten. Dies kann die Darstellung von Planungen auf Ortsbeiratssitzungen, das Mieterfest, die angekündigte Quartiersbegehung, die Mieterinformationsveranstaltung oder der Chat mit dem Mietercenterleiter sein. Beiträge, Vorschläge und Anforderungen der Mieter werden konsequent protokolliert und die Initiatoren erhalten eine Statusmeldung bzw. den Erledigungsvermerk.

Die Möglichkeiten der traditionellen Medien, Aushang oder Hauspost werden intensiv für dieses Serviceversprechen genutzt.

- **Reaktionszeiten**

Jedes Anliegen des Kunden wird binnen zwei Arbeitstagen bearbeitet und eine entsprechende Rückmeldung/ Zwischeninformation an den Kunden gewährleistet. Der Kunde kann auf unsere Zuverlässigkeit zählen. Die Aufgaben werden mit einem „Ticketsystem“ aufgenommen, dokumentiert, abgearbeitet, durch den Kunden bewertet. Die WGS wertet die Daten als Teil des TQM aus und verbessert stetig die Abläufe und bearbeitet präventiv wiederkehrende Probleme z. B. zeitnahe Entfernung des Streuguts des Winterdienstes, Verdreckung in Hecken nach der Schneeschmelze, wackelnde Gehwegplatten nach der Frostperiode.

- Erreichbarkeit

Es ist eine verlässliche Erreichbarkeit für den Kunden zu sichern.

Ist ein bestimmter Mitarbeiter aktuell telefonisch nicht erreichbar, befindet sich aber im Unternehmen, ruft er innerhalb von 2 Stunden (Montag bis Donnerstag 8–16 Uhr, Freitag 8–12 Uhr) zurück. Ist zeitlich keine Soforthilfe möglich, wird ein Telefonat oder ein persönlicher Termin seitens der WGS verbindlich vereinbart und im elektronischen Kalender des Mitarbeiters eingestellt.

Ist der Mitarbeiter nicht im Unternehmen, übernimmt seine festgelegte Vertretung den Kunden und begleitet ihn bis zur Lösung des Kundenwunsches bzw. übergibt ihn mit dem protokollierten Sachstand an den zurückgekehrten Kundenbetreuer.

Durch eine neue Telefonanlage, Telefonie im Internet, und die automatische Öffnung des Kundendatensatzes im verwendeten Programm wird die Servicequalität verbessert.

Ein Rückrufsystem wird eingeführt.

Die innovative Erreichbarkeit der WGS wird durch den Internetauftritt und der damit verbundenen Online – Kontaktaufnahme oder Online – Besichtigungen umgesetzt.

Erforderliche Zeitmodelle werden zunächst als Projekte erprobt und bei Erfolg in einer neuen Betriebsvereinbarung definiert.

- Korrespondenz

Schriftwechsel ist ein wesentlicher Indikator in der öffentlichen Wahrnehmung und unsere Visitenkarte. Jeglicher Schriftwechsel innerhalb der Reaktionszeit wird in zeitgemäßer, verständlicher und höflicher Sprache formuliert.

Die Rechtschreibung, der Satzbau und die Grammatik folgen zu 100 % den Vorgaben der deutschen Rechtschreibung. Eigene Abkürzungskreationen und unnötige Anglizismen sind zu unterlassen.

Kommunikation und Rechtschreibung erfolgen in neuen Medien nicht auf einem reduzierten Niveau. Wir nutzen als kommunale Institution gerade in Social Media und im Internet die „Siez-Gelegenheit“.

Die Sprache und der kommunizierte Inhalt sind am Kunden auszurichten.

Der Kunde bewertet unsere Kommunikation. Er muss sie positiv wahrnehmen, die Ergebnisse einordnen und notwendige Handlungen auslösen.

- Präsentation der eigenen Mitarbeiter/innen

Wir wählen einen Kleidungsstil, der für unsere Aufgabe ein angemessenes und würdevolles Auftreten ermöglicht.

Wir tragen das Namensschild der WGS.

Wir signalisieren unsere Verbundenheit zum Unternehmen, indem wir stolz zu Terminen und Events die zur Verfügung gestellte WGS – Kleidung tragen.

- Arbeitsplatz

Jeder Mitarbeiter mit Kundenkontakt achtet auf die Ordnung und Sauberkeit seines Arbeitsplatzes. Die ständige Anwesenheit des Ansprechpartners im Beratungstermin ist für die positive Wahrnehmung der Kunden wichtig. Aus diesem Grund werden die wichtigsten Präsentationsunterlagen, Verträge und erforderlichen Geräte vor dem Gespräch bereitgelegt bzw. in greifbarer Nähe zum Arbeitsplatz vorgehalten.

In Räumlichkeiten mit Kundenpräsenz sind Essensgerüche zu vermeiden.

- Mieterzufriedenheitsanalyse

Unsere Qualitätsstandards gegenüber unseren Mietern werden wir über regelmäßige Mieterzufriedenheitsanalysen, Mystery-Shopping und Internetbefragungen/-abstimmungen überprüfen und bewerten lassen!

7 Prämissen und Darstellung der UEK-Planungsergebnisse

7.1 Planungsprämissen

Die Fixierung der Prämissen und der Zielszenarien erfolgt im Rahmen des UEK-Prozesses entsprechend den umsetzbaren Lösungen.

Der erste Beratungstermin im März 2016 diente der Sondierung der Möglichkeiten und Anforderungen der Partner der WGS, um daraus Ausgangsszenarien für weitere Beratungen und das endgültige UEK zu entwickeln.

Das Ergebnis des UEK-Prozesses stellt die Einigung der UEK-Partner auf ein verbindliches Szenario dar.

Das UEK 2025 bildet die Basis für die Wirtschaftsplanung 2017 und die nachfolgenden Wirtschafts- und Finanzpläne bis 2025.

Die Planung des Unternehmensentwicklungskonzeptes für den Zeitraum 2016 bis 2025 setzt auf das V-Ist des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2015 auf. Die Prämissen der bestätigten Wirtschaftsplanung 2016-2019, die vorliegenden Erkenntnisse der aktuell erarbeiteten, noch nicht bestätigten Wirtschaftsplanung 2017-2020, inklusive der Nachtragswirtschaftsplanung 2016 und Verhandlungsergebnisse vervollständigen die erforderlichen Planungsansätze.

Die Planung entspricht den Bilanzierungsregeln der WGS bzw. den Richtlinien eines ordnungsgemäßen Rechnungswesens.

Die UEK-Planung wurde mit der Planungs- und Controllingsoftware *-avestrategy-* erstellt.

Ergänzend zu den im Textteil des UEK beschriebenen Maßnahmen wurden nachstehende Planungsprämissen für die Planfortschreibung getroffen:

- Bereinigung des Bestandes auf einen rentablen Kernbestand durch Verkauf und Abriss unwirtschaftlicher Objekte
- 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 von **14,62 €/m²** bis 2020
- Steigerung der Sollmiete durch objektkonkrete Mietanpassungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen bei Neuvermietung sowie Realisierung gesetzlich möglicher Mieterhöhungen unter Annahme von 1 % Mietertragssteigerung innerhalb von 3 Jahren
- sukzessiver Abbau der Erlösschmälerungen bis zu einer Zielgröße von **3 % Leerstand bezogen auf den Kernbestand** von 10.000 Wohnungen im Jahre 2019 mit Fortschreibung in den Folgejahren in gleichbleibender Höhe
- objektbezogene Festlegung von Investitionsmaßnahmen im Planungszeitraum 2017 bis 2020 mit einem Gesamtvolumen von 31,5 Mio. €
Finanzierungsansatz: 30 % Eigenkapital / 70 % Fremdkapital
- 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 Mitte 2016 mit Rückfall auf die ursprünglichen Gehaltsgruppen

- Verkauf von Grundstücken, die in absehbarer Zeit nicht von der WGS verwertet werden können bzw. in Kooperation mit Dritten entwickelt werden
- Ausrichtung des optimierten Zins- und Schuldenmanagements auf den weiteren Schuldenabbau und die Sicherung des niedrigen Zinsniveaus (Erzielung einer indirekten Tilgungsstreckung infolge der Laufzeitverlängerung der Darlehen)
- Erreichung einer Tilgungsstreckung kommunal verbürgter Altschulden und bestehender Landesförderdarlehen ab 01.01.2017 mit einer Tilgung in Höhe von 2 % auf die jeweils bestehende Restschuld, einschließlich der Auswirkungen auf den damit verbundenen Zinsaufwand und die an die LHSN abzuführenden Bürgschaftsgebühren i. H. v. 0,5 % auf die verbürgte Restschuld der Altschulden
- Bereitstellung zusätzlicher Liquidität durch Aufnahme eines Unternehmensdarlehens i. H. v. 10,0 Mio. € in 2016
- Bereitstellung von Abrisszuschüssen für den Rückbau der jeweils 2 Hochhäuser in Neu Zippendorf und Lankow
- Gewinnausschüttungen bzw. Stadtrenditemaßnahmen finden keine Berücksichtigung in der Wirtschaftsplanung.

Bestandsentwicklung

Der Wohnungskernbestand entwickelt sich nach Umsetzung der geplanten Verkäufe sowie der Abrissmaßnahmen der Hochhäuser auf mindestens 10.000 Wohnungen in 2025. Der Schwerpunkt liegt künftig in der Sicherung der Marktposition bzw. der Gewährleistung der Versorgung einer breiten Schicht der Bevölkerung. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, ist der Fokus auf die Schaffung zukunftsorientierter Wohnformen in Abhängigkeit von der Markt- und Nachfrageentwicklung, gerichtet. In der Wirtschaftsplanung finden gezielte Instandsetzungen und quartiersbezogene Modernisierungsmaßnahmen in den Kernbestandsobjekten in entsprechender Form Berücksichtigung.

Leerstand

Die Leerstände und Erlösschmälerungen entwickeln sich bis 2019 auf 3 % im Kernbestand. Diese Entwicklung wird durch eine zielgerichtete Erhöhung der Instandsetzungsmittel und ein deutlich verbessertes Beratungs-/Serviceniveau bestimmt.

Das größte Marktrisiko liegt im **Überangebot an 3-Raum-Wohnungen** im Plattenbaubestand bezogen auf die aktuelle Entwicklung der Haushalte in Schwerin (geringe Haushaltsgröße mit 1 bis 2 Personen) und die Einkommenssituation der Bewohner (eher Geringverdiener). Innerhalb der nächsten 10 Jahre ist keine entscheidende Veränderung der Haushaltsstrukturen zu erwarten. Die WGS muss mit einem Anwachsen des Leerstandes in den 3-Raum-Wohnungen oberhalb der 2. Etage rechnen, wenn diese Wohnungen nicht durch Fahrstühle erschlossen sind und keine Balkone haben.

Mittelfristig müssen standardisierte Um- und Neubauprojekte die Angebotspalette diversifizieren, um auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.

Verkäufe

Die Verkäufe beziehen sich auf den, gemäß der Bestandseinteilung definierten, Verwertungsbestand per 31.12.2015 sowie die im Umlaufvermögen befindlichen Freiflächen. Geplante Verkäufe von einzelnen Objekten des Stadtteils Mueßler Holz erfolgen Ende des Geschäftsjahres 2016.

Die in den Folgejahren, vorrangig bis 2020 geplanten Verkäufe beziehen sich auf die unbebauten Wohnbauflächen in Schwerin-Krebsförden, in der Anne-Frank-Straße (ehemals Wohnungslosenunterkunft), in der Cottbuser Straße (ehem. Hochhäuser Nr. 2, 6, 8), auf die gewerblichen

Bauflächen in der Neuen Gartenstadt, an der Friedrich-Engels-Straße und der Bertha.-v.-Suttner-Straße.

Der Ansatz der erzielbaren Verkaufserlöse beträgt ca. 10 Mio. € im Planungszeitraum und orientiert sich an den aktuellen Marktpreisen und eingehenden Angeboten.

Die im Rahmen von Verkäufen erforderlichen Pfandhaftentlassungen für Verkaufsobjekte werden in der Planung über die Rückzahlung der zum Verkaufszeitpunkt bestehenden Darlehen in Form von Sondertilgungen berücksichtigt.

Die bisher in diesen Objekten eingesetzte Liquidität findet zielgerichtet Einsatz für den Erhalt und die Entwicklung des Kernbestandes und schafft langfristig Handlungsspielräume.

Für die Verkaufsplanung besteht aufgrund des sich verändernden Marktes immer das Risiko, dass die Verkaufsobjekte zum geplanten Zeitpunkt nicht oder schlechter am Markt platziert werden können, d. h. keine Käufer gefunden werden oder für die Objekte nicht zu den vorgegebenen Verkaufspreisen veräußert werden können.

Gegenwärtig liegen für den überwiegenden Teil der Verkaufsobjekte Kaufanfragen vor bzw. der Verkauf wird bereits verhandelt. Dies bildet eine verhältnismäßig sichere Basis für die getroffenen Annahmen.

Voraussetzung für weitere Objektverkäufe mit Mietwohnungen ist die Zustimmung der politischen Gremien des Gesellschafters. Der Verkauf von Wohnungsportfolios ist zustimmungspflichtig. Durch eine versagte Zustimmung der Gremien darf es nicht zur Blockade wichtiger, notwendig wirtschaftlicher Entscheidungen und damit zur Fortführung von Verlustsituationen im Unternehmen führen.

Abrissmaßnahmen/ Stilllegungsobjekte

Die Rückbaumaßnahmen beziehen sich auf den Abriss von jeweils 2 Hochhäusern in den Stadtteilen Neu Zippendorf (Rostocker Straße 5, 6, 7) mit 2,5 Mio. € Kostenumfang für das Geschäftsjahr 2017 und Lankow (Eutiner Straße 1/2, Plöner Straße 1/2) mit jeweils 0,8 Mio. € Kosten/Hochhaus für die Jahre 2017/2018.

Das Hochhaus Julius-Polentz-Straße 1/2 wird nach vollständigem Freizug der Wohnungen in 2016 zunächst als Stilllegungsobjekt berücksichtigt.

Die Abrissmaßnahme -Wuppertaler Straße- ist im Geschäftsjahr 2016 erfolgt und verursachte plangemäß 106 T€ Kosten.

Infolge der jährlich anfallenden nichtumlegbaren Leerstands-/Betriebskosten ist die Realisierung der Hochhausabrissmaßnahmen zwingend erforderlich.

Die überdurchschnittlich hohen Rückbaukosten der Hochhäuser Rostocker Straße ziehen infolge der fehlenden Rückbauzuschüsse einen hohen Fremdkapitaleinsatz zu Lasten des Ergebnisses und der Liquidität des Unternehmens nach sich.

Die UEK-Planung geht aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht, trotz positiver Signale, von der Nichtbereitstellung von Abrisszuschüssen durch das Land M-V aus.

Als wesentliche Planungschance sehen wir den Erhalt **der Abrissförderung**, welche zu einer Vermeidung von Liquiditätsengpässen sowie zur Erzielung von außerordentlichen Erträgen führt. Bei einer geplanten Abrissförderung von 60,00 €/m² Wohnfläche ergäbe sich eine Liquiditätsersparnis von 1.924 T€, die direkt in die Instandhaltung und in Modernisierungsprojekte einfließen könnte.

Soll-Nettokalnmieten

Der Planungsansatz für die Entwicklung der Sollmieten für Wohn- und Gewerbeflächen wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen entsprechend der kaufmännischen Vorsicht getroffen. Es wurde eine Erhöhung von 1 % auf Basis der Gesamtnettokalnmieten, verteilt auf einen Zeitraum von 3 Jahren, angesetzt.

Die Planung entspricht einem konservativen Ansatz.

Die durchschnittliche Soll-Nettokalnmiete entwickelt sich von 4,72 €/m² Wohnfläche im Geschäftsjahr 2015 (KdU-Miete aktuell 4,86 €/m² Wohnfläche) auf 4,83 €/m² in 2016 und auf 5,12 €/m² in 2025.

Die WGS erreicht ihre Umsatzsteigerung durch den Abbau des Leerstandes auf 3 % bis 2019 und einer damit parallel verbundenen Einsparung der Leerstandskosten.

Eine Chance ist die weitere Unterbringung von Asylbewerbern in unserem Bestand.

Seit 2015 sind wir ein verlässlicher Partner der Landeshauptstadt bei der Bereitstellung von Wohnraum für Asylbewerber, deren Aufenthaltsstatus noch in Klärung ist. Dabei haben wir mit hohem Einsatz von Eigenmitteln schnell und unkompliziert auf den kurzfristigen Bedarf reagiert.

Mit dem Sonderprogramm Wohnraumertüchtigung rufen wir erstmalig Fördermittel für die Herrichtung von Wohnungen für benachteiligte Haushalte ab, hierzu zählen auch die Flüchtlinge, die ihre Anerkennung erhalten haben.

Werden weitere Fördermittel verfügbar, besteht die Chance, das Geschäftsfeld auszubauen.

Im Umkehrschluss wäre eine Einstellung von Förderungen als Risiko zu betrachten, mit der Folge, dass wir uns aus diesem Geschäftsfeld zurückziehen müssen.

Baumaßnahmen/ Investitionen

Die Planung der Investitionstätigkeit erstreckt sich auf den Zeitraum 2016 bis 2025 und umfasst Gesamtbaukosten in Höhe von 54 Mio. €, die nach Abschluss der Baumaßnahmen in der Regel vollständig zur Aktivierung des Anlagevermögens führen.

Die Maßnahmen erstrecken sich auf den Bereich Modernisierung. Schwerpunkte bilden die Maßnahmen wie Wärmedämmung, nachträglicher Balkonanbau, Umrüstung 1-Rohr- auf 2-Rohrheizung, Gassubstitution (Umstellung Wassererwärmung von Gas auf Fernwärme), Badzusammenlegung. Von Neubaumaßnahmen wurde generell Abstand genommen. Mit Ausnahme eines Objektes im Stadtteil Lankow, welches für die Sanierung freigezogen werden soll und eine Neuvertragsmiete von 6,20 - 6,50 €/m² infolge Neuvermietung erbringt, wurde bei den übrigen Baumaßnahmen von Sanierungen im bewohnten Zustand ausgegangen.

Soll-Nettokalnmieten werden, inklusive Modernisierungsumlage, mit durchschnittlich 5,20 €/m² eingeplant.

Im Rahmen der Finanzierung der Investitionsmaßnahmen findet der Grundsatz 30 % Eigenkapital- zu 70 % Fremdkapitaleinsatz Anwendung. Die Planung der Neuaufnahme von Darlehen basiert auf einem Zinssatz von 4 % und einer jährlichen Tilgung von 2 % in Form von Annuitätendarlehen.

Instandhaltung

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten geht von einer Steigerung von 12,46 €/m² in 2016, auf ca. 15,26 €/m² in 2020 und ca. 17,67 €/m² in 2025 im Kernbestand aus.

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, konzentriert auf den Erhalt der Wert- und Nachhaltigkeit der Objekte des Kernbestandes. Einen wichtigen Stellenwert nimmt das für die Herrichtung der Leer-Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms -Wohnraumertüchtigung-

bereitgestellte Instandhaltungsbudget in Höhe von 800 T€ in 2016 und das in gleicher Höhe geplante Budget für 2017 ein.

Tilgungsstreckung

Die aktuelle Darlehensstruktur der WGS weist einen zu hohen Liquiditätsabfluss auf. Die Darlehensneuordnung und die Reduzierung des Kapitaldienstes durch Tilgungsstreckung der kommunal verbürgten Altschulden sowie der Landesfördermittel sind zwingend erforderlich. Zur Umsetzung dieser Strategie fanden intensive Gespräche zwischen der WGS und der Landeshauptstadt Schwerin, als Bürgin, und der Kommunalaufsicht des Landes, sowie den wichtigsten Finanzierungspartnern statt. Mögliche Lösungsvarianten, unter Berücksichtigung der erforderlichen Anforderungen/Prämissen, werden aktuell erarbeitet und geprüft.

Der Planungsansatz geht von einer Tilgungsstreckung der LFI-Darlehen sowie der kommunal verbürgten Altschulden am 01.01.2017 auf 2 % der Restschulden aus.

Der mit der Tilgungsstreckung verbundene erhöhte Zinsaufwand fand entsprechende Berücksichtigung. Die aus der Tilgungsstreckung resultierenden höheren jährlichen Restschulden ziehen ein erhöhtes effektives Bürgschaftsentgelt (0,5 % p. a.) nach sich, welches planungsseitig in entsprechender Höhe eingestellt wurde.

Einigen sich Fremdkapitalgeber und die Gesellschafterin nicht auf eine Tilgungsstreckung im vorstehenden Sinne, können die Liquiditätsanforderungen mittelfristig die Existenz des Unternehmens bedrohen.

Personalaufwand

Die Personalkosten enthalten Löhne und Gehälter, Sonderzahlungen sowie die sozialen Abgaben. Für das Geschäftsjahr 2017 sind die Personalaufwendungen, gemäß dem beigefügten Stellenplan, festgelegt worden. Zum 30.06.2016 endete die Betriebsvereinbarung zum Gehaltsverzicht in Höhe von 500 T€.

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.

Die Eingruppierung neueintretender Mitarbeiter mit einer Gehaltsgruppe niedriger und die bei Eintritt geringere Berufsjahreseingruppierung wirken kostendämpfend.

Zielgerichtete Fortbildungsmaßnahmen und eine Personalentwicklungsplanung kompensieren den Know-How-Verlust infolge des Ausscheidens zahlreicher Mitarbeiter in den Ruhestand.

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

Darlehen

Die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten werden entsprechend der vereinbarten Zins- und Tilgungskonditionen im Festschreibungszeitraum in der Planung verarbeitet.

Ab dem jeweils anstehenden Prolongationstermin werden die Zinsen in der Höhe entsprechend hinterlegten Konditionen der Zinskurve in avestategy mit 5 % fortgeschrieben.

7.2 Bilanz

Bezeichnung_Komplett	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
I. AKTIVA	339.302 TEUR	336.531 TEUR	327.911 TEUR	323.402 TEUR	322.084 TEUR	318.893 TEUR	315.466 TEUR	311.983 TEUR	308.017 TEUR	302.870 TEUR	298.317 TEUR
A. Anlagevermögen [0]	311.767 TEUR	304.963 TEUR	302.429 TEUR	298.846 TEUR	297.111 TEUR	294.361 TEUR	291.451 TEUR	289.003 TEUR	284.942 TEUR	279.827 TEUR	274.656 TEUR
A.II. Sachanlagen	311.757 TEUR	304.953 TEUR	302.419 TEUR	298.836 TEUR	297.101 TEUR	294.351 TEUR	291.441 TEUR	288.993 TEUR	284.932 TEUR	279.817 TEUR	274.646 TEUR
A.III. Finanzanlagen [08]	10 TEUR										
B. Umlaufvermögen [1]	27.258 TEUR	30.530 TEUR	24.444 TEUR	23.518 TEUR	23.934 TEUR	23.494 TEUR	22.977 TEUR	21.942 TEUR	22.038 TEUR	22.005 TEUR	22.623 TEUR
B.I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	19.435 TEUR	17.107 TEUR	15.451 TEUR	15.504 TEUR	15.981 TEUR	16.331 TEUR	16.757 TEUR	17.246 TEUR	17.751 TEUR	18.188 TEUR	18.689 TEUR
B.II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände [02]	2.285 TEUR	2.630 TEUR	2.627 TEUR	2.637 TEUR	2.657 TEUR	2.661 TEUR	2.667 TEUR	2.675 TEUR	2.683 TEUR	2.689 TEUR	2.693 TEUR
B.III. Wertpapiere [26]	7 TEUR										
B.IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben [27 / 28]	5.530 TEUR	10.785 TEUR	6.359 TEUR	5.369 TEUR	5.288 TEUR	4.494 TEUR	3.546 TEUR	2.014 TEUR	1.596 TEUR	1.121 TEUR	1.234 TEUR
C. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten [29]	277 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR
C.1 aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	277 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR	1.038 TEUR
II. PASSIVA	339.302 TEUR	336.531 TEUR	327.911 TEUR	323.402 TEUR	322.084 TEUR	318.893 TEUR	315.466 TEUR	311.983 TEUR	308.017 TEUR	302.870 TEUR	298.317 TEUR
A. Eigenkapital [3]	82.392 TEUR	80.481 TEUR	76.806 TEUR	77.215 TEUR	79.285 TEUR	80.512 TEUR	81.946 TEUR	83.595 TEUR	85.176 TEUR	86.879 TEUR	88.757 TEUR
A.I.a Grundkapital/gezeichnetes Kapital/Stammkapital [30]	51.130 TEUR										
A.II. Kapitalrücklage [32]	17.544 TEUR										
A.III. Gewinn-/Ergebnisrücklagen [33]	13.518 TEUR										
EK.1 Eigenkapital	82.193 TEUR										
A.IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust [34]	199 TEUR	-1.712 TEUR	-5.387 TEUR	-4.978 TEUR	-2.908 TEUR	-1.680 TEUR	-247 TEUR	1.402 TEUR	2.983 TEUR	4.686 TEUR	6.564 TEUR
EK-v Eigenkapital vorläufig	82.392 TEUR	80.481 TEUR	76.806 TEUR	77.215 TEUR	79.285 TEUR	80.512 TEUR	81.946 TEUR	83.595 TEUR	85.176 TEUR	86.879 TEUR	88.757 TEUR
B. Rückstellungen [36-39]	3.276 TEUR	3.131 TEUR	2.896 TEUR								
B.1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen [36]	80 TEUR										
B.6 sonstige Rückstellungen 1 [39]	3.196 TEUR	3.051 TEUR	2.816 TEUR								
C. Verbindlichkeiten	253.153 TEUR	252.438 TEUR	247.727 TEUR	242.810 TEUR	239.422 TEUR	235.003 TEUR	230.143 TEUR	225.011 TEUR	219.464 TEUR	212.614 TEUR	206.184 TEUR
C.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten [41]	233.824 TEUR	234.777 TEUR	230.635 TEUR	225.504 TEUR	221.353 TEUR	216.512 TEUR	211.159 TEUR	205.473 TEUR	199.361 TEUR	192.013 TEUR	185.021 TEUR
C.5 Erhaltene Anzahlungen [43]	17.511 TEUR	15.377 TEUR	15.064 TEUR	15.187 TEUR	15.865 TEUR	16.208 TEUR	16.626 TEUR	17.105 TEUR	17.600 TEUR	18.028 TEUR	18.519 TEUR
C.6 Verbindlichkeiten aus Vermietung [440]	463 TEUR										
C.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.114 TEUR	1.580 TEUR	1.324 TEUR	1.414 TEUR	1.499 TEUR	1.579 TEUR	1.654 TEUR	1.729 TEUR	1.799 TEUR	1.869 TEUR	1.939 TEUR
C.15 sonstige Verbindlichkeiten [47]	241 TEUR										
D. passiver Rechnungsabgrenzungsposten [49]	481 TEUR										
D.1 passiver Rechnungsabgrenzungsposten [49]		481 TEUR									

7.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Bezeichnung_Komplett	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1. Umsatzerlöse	49.786 TEUR	50.357 TEUR	49.204 TEUR	48.040 TEUR	49.443 TEUR	49.759 TEUR	50.293 TEUR	50.998 TEUR	51.751 TEUR	52.461 TEUR	53.083 TEUR
2. Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen [64]	-241 TEUR	-2.328 TEUR	-1.656 TEUR	53 TEUR	478 TEUR	349 TEUR	427 TEUR	489 TEUR	505 TEUR	437 TEUR	501 TEUR
3. andere aktivierte Eigenleistungen [65]	140 TEUR	328 TEUR	191 TEUR	170 TEUR	203 TEUR	191 TEUR	193 TEUR	198 TEUR	130 TEUR	98 TEUR	98 TEUR
4. sonstige betriebliche Erträge [66]	7.579 TEUR	2.977 TEUR	4.247 TEUR	1.526 TEUR	1.269 TEUR	1.206 TEUR	1.173 TEUR	1.230 TEUR	1.145 TEUR	1.145 TEUR	1.145 TEUR
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	26.729 TEUR	26.398 TEUR	25.393 TEUR	24.062 TEUR	24.647 TEUR	25.561 TEUR	26.222 TEUR	26.997 TEUR	27.777 TEUR	28.406 TEUR	29.119 TEUR
R. Rohergebnis	30.536 TEUR	24.935 TEUR	26.593 TEUR	25.726 TEUR	26.746 TEUR	25.945 TEUR	25.864 TEUR	25.917 TEUR	25.755 TEUR	25.735 TEUR	25.707 TEUR
6. Personalaufwand [83]	5.563 TEUR	6.465 TEUR	6.753 TEUR								
7. Abschreibungen [84]	12.379 TEUR	8.391 TEUR	8.451 TEUR	7.555 TEUR	7.471 TEUR	7.479 TEUR	7.638 TEUR	7.658 TEUR	7.786 TEUR	7.915 TEUR	7.971 TEUR
8. sonstige betriebliche Aufwendungen [85]	3.209 TEUR	3.698 TEUR	6.640 TEUR	2.771 TEUR	2.429 TEUR	2.644 TEUR	2.436 TEUR	2.489 TEUR	2.461 TEUR	2.474 TEUR	2.486 TEUR
B. Betriebsergebnis	9.385 TEUR	6.380 TEUR	4.748 TEUR	8.646 TEUR	10.092 TEUR	9.068 TEUR	9.037 TEUR	9.017 TEUR	8.754 TEUR	8.592 TEUR	8.497 TEUR
9. Erträge aus Beteiligungen [67]	0 TEUR										
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens [67]	1 TEUR	0 TEUR									
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge [68]	179 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV [86]	4 TEUR	0 TEUR									
12.a) Aufwendungen aus Verlustübernahmen [880]	0 TEUR										
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen [87]	7.838 TEUR	8.288 TEUR	8.421 TEUR	8.235 TEUR	8.020 TEUR	7.838 TEUR	7.601 TEUR	7.365 TEUR	7.171 TEUR	6.887 TEUR	6.617 TEUR
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag [890]	0 TEUR										
15. Ergebnis nach Steuern	1.723 TEUR	-1.908 TEUR	-3.673 TEUR	411 TEUR	2.072 TEUR	1.230 TEUR	1.436 TEUR	1.651 TEUR	1.583 TEUR	1.705 TEUR	1.880 TEUR
16. sonstige Steuern [891]	1.524 TEUR	3 TEUR	2 TEUR								
16.a) Erträge aus Verlustübernahmen [691]	0 TEUR										
16.b) Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag [895]	0 TEUR										
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	199 TEUR	-1.910 TEUR	-3.675 TEUR	408 TEUR	2.070 TEUR	1.228 TEUR	1.433 TEUR	1.649 TEUR	1.581 TEUR	1.703 TEUR	1.878 TEUR
18. Gewinnvortrag/Verlust aus dem Vorjahr	0 TEUR	199 TEUR	-1.712 TEUR	-5.387 TEUR	-4.978 TEUR	-2.908 TEUR	-1.680 TEUR	-247 TEUR	1.402 TEUR	2.983 TEUR	4.686 TEUR
19. Auflösung Rücklagen	0 TEUR										
20. Bildung von Rücklagen	0 TEUR										
21. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	199 TEUR	-1.712 TEUR	-5.387 TEUR	-4.978 TEUR	-2.908 TEUR	-1.680 TEUR	-247 TEUR	1.402 TEUR	2.983 TEUR	4.686 TEUR	6.564 TEUR
22. Gewinnverwendung	0 TEUR										
23. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	199 TEUR	-1.712 TEUR	-5.387 TEUR	-4.978 TEUR	-2.908 TEUR	-1.680 TEUR	-247 TEUR	1.402 TEUR	2.983 TEUR	4.686 TEUR	6.564 TEUR

7.4 Liquidität

Bezeichnung_Komplett	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
B.IV. flüssige Mittel am Periodenbeginn		5.530 TEUR	10.785 TEUR	6.359 TEUR	5.369 TEUR	5.288 TEUR	4.494 TEUR	3.546 TEUR	2.014 TEUR	1.596 TEUR	1.121 TEUR
E. Einnahmen		73.478 TEUR	57.219 TEUR	53.370 TEUR	54.994 TEUR	55.153 TEUR	56.032 TEUR	56.575 TEUR	56.561 TEUR	55.578 TEUR	56.263 TEUR
E.1 Einnahmen aus Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung		45.602 TEUR	46.259 TEUR	47.157 TEUR	48.811 TEUR	49.216 TEUR	49.823 TEUR	50.582 TEUR	51.346 TEUR	51.986 TEUR	52.669 TEUR
E.2 Einnahmen aus Verkauf des UV		2.254 TEUR	1.537 TEUR	146 TEUR	428 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR
E.3 Einnahmen aus Verkauf von Gegenständen des AV		7.815 TEUR	94 TEUR	911 TEUR	58 TEUR	563 TEUR	800 TEUR	482 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR
E.4 Einnahmen aus Betreuungstätigkeit		39 TEUR									
E.5 Einnahmen aus anderen Lieferungen und Leistungen [63]		174 TEUR	175 TEUR								
E.6 Einnahmen aus sonstigen betrieblichen Erträgen		1.535 TEUR	3.957 TEUR	1.342 TEUR	1.245 TEUR	1.145 TEUR					
E.7 Einnahmen aus Finanzerlösen		0 TEUR									
E.8 Einnahmen aus Darlehensaufnahmen/Liquiditätszufluss		15.664 TEUR	4.825 TEUR	3.274 TEUR	3.915 TEUR	3.681 TEUR	3.715 TEUR	3.815 TEUR	3.516 TEUR	1.891 TEUR	1.891 TEUR
E.9 Einnahmen aus sonstigen Finanzmittelzuflüssen		0 TEUR									
E.10 Einnahmen durch Abbau sonstiger Forderungen durch Zahlung		315 TEUR	318 TEUR	318 TEUR	324 TEUR	334 TEUR	334 TEUR	336 TEUR	339 TEUR	342 TEUR	344 TEUR
E.11 Einnahmen durch Auszahlung/Verwendung von Bausparguthaben		0 TEUR									
E.12 außerordentliche Erträge		79 TEUR	16 TEUR	8 TEUR	0 TEUR						
Zwischenwerte Einnahmen / Einzahlungen		73.478 TEUR	57.219 TEUR	53.370 TEUR	54.994 TEUR	55.153 TEUR	56.032 TEUR	56.575 TEUR	56.561 TEUR	55.578 TEUR	56.263 TEUR
A Ausgaben		68.222 TEUR	61.645 TEUR	54.359 TEUR	55.076 TEUR	55.947 TEUR	56.981 TEUR	58.107 TEUR	56.978 TEUR	56.053 TEUR	56.150 TEUR
A.1 Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen		26.351 TEUR	28.621 TEUR	24.215 TEUR	24.562 TEUR	25.481 TEUR	26.147 TEUR	26.922 TEUR	27.707 TEUR	28.336 TEUR	29.049 TEUR
A.2 Ausgaben für Personalaufwand		6.465 TEUR	6.753 TEUR								
A.3 Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen		2.097 TEUR	2.138 TEUR	2.070 TEUR	2.081 TEUR	2.090 TEUR	2.101 TEUR	2.111 TEUR	2.122 TEUR	2.132 TEUR	2.143 TEUR
A.4 Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.295 TEUR	8.428 TEUR	8.243 TEUR	8.028 TEUR	7.846 TEUR	7.609 TEUR	7.374 TEUR	7.180 TEUR	6.896 TEUR	6.625 TEUR
A.5 Ausgaben für Steuern		3 TEUR	2 TEUR								
A.6 Auszahlungen an Eigentümer, Gesellschafter, für Verlustübernahmen		145 TEUR	100 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR
A.7 sonstige Ausgaben für Investitionen		9.836 TEUR	6.642 TEUR	4.677 TEUR	5.592 TEUR	5.259 TEUR	5.308 TEUR	5.451 TEUR	3.595 TEUR	2.702 TEUR	2.702 TEUR
A.8 sonstige Ausgaben für Abbau von Verbindlichkeiten/Rückstellungen durch Zahlung		326 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR
A.9 Darlehenstilgung		14.704 TEUR	8.960 TEUR	8.398 TEUR	8.057 TEUR	8.515 TEUR	9.060 TEUR	9.493 TEUR	9.619 TEUR	9.230 TEUR	8.875 TEUR
Zwischenwerte Ausgaben / Auszahlungen		68.222 TEUR	61.645 TEUR	54.359 TEUR	55.076 TEUR	55.947 TEUR	56.981 TEUR	58.107 TEUR	56.978 TEUR	56.053 TEUR	56.150 TEUR
Saldo gesamt Deckung (+) / Unterdeckung (-) (inkl. errechneten Zinsen)		5.255 TEUR	-4.427 TEUR	-989 TEUR	-81 TEUR	-794 TEUR	-948 TEUR	-1.532 TEUR	-418 TEUR	-475 TEUR	113 TEUR
B.IV. flüssige Mittel am Periodenende	5.530 TEUR	10.785 TEUR	6.359 TEUR	5.369 TEUR	5.288 TEUR	4.494 TEUR	3.546 TEUR	2.014 TEUR	1.596 TEUR	1.121 TEUR	1.234 TEUR
K Kapitaldienst (liquiditätswirksam im Wj)		22.999 TEUR	17.388 TEUR	16.641 TEUR	16.085 TEUR	16.361 TEUR	16.669 TEUR	16.867 TEUR	16.799 TEUR	16.127 TEUR	15.500 TEUR

7.5 Kapitalflussrechnung

Bezeichnung_Komplett	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.715 TEUR	8.382 TEUR	8.069 TEUR	9.596 TEUR	8.736 TEUR	8.904 TEUR	9.114 TEUR	9.280 TEUR	9.566 TEUR	9.798 TEUR
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.093 TEUR	-8.674 TEUR	-3.935 TEUR	-5.534 TEUR	-4.697 TEUR	-4.508 TEUR	-4.969 TEUR	-3.595 TEUR	-2.702 TEUR	-2.702 TEUR
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	634 TEUR	-4.135 TEUR	-5.124 TEUR	-4.143 TEUR	-4.833 TEUR	-5.345 TEUR	-5.678 TEUR	-6.103 TEUR	-7.339 TEUR	-6.983 TEUR
4. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (1.+2.+3.)	5.255 TEUR	-4.427 TEUR	-989 TEUR	-81 TEUR	-794 TEUR	-948 TEUR	-1.532 TEUR	-418 TEUR	-475 TEUR	113 TEUR
5. Wechselkurs, konzernkreis- bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes	0 TEUR									
6. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.530 TEUR	10.785 TEUR	6.359 TEUR	5.369 TEUR	5.288 TEUR	4.494 TEUR	3.546 TEUR	2.014 TEUR	1.596 TEUR	1.121 TEUR
7. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.785 TEUR	6.359 TEUR	5.369 TEUR	5.288 TEUR	4.494 TEUR	3.546 TEUR	2.014 TEUR	1.596 TEUR	1.121 TEUR	1.234 TEUR

8 Schlussbemerkung

Das Unternehmensentwicklungskonzept 2016-2025 braucht eine breite Akzeptanz durch die Einbindung der am Unternehmen interessierten Gruppen und Institutionen.

Die Gremien der WGS, die Finanzierungs- und Fördermittelpartner, die politischen Gremien der Stadt und die Mitarbeiter werden in den UEK-Prozess eingebunden.

In der ersten offiziellen Partnersitzung im März 2016 wurde der vorgelegte 1. Entwurf des UEK beraten. Weitere Versionen wurden um die Zahlen des aktuellen Jahresabschlusses 2015 als Planungsbasis und die Detailplanungen bis 2025 zur vorliegenden Version ergänzt.

Die vorliegende UEK-Version ist die Basis für die zu beschließenden Wirtschafts- und Finanzplanungen der WGS und wird im Betriebsrat, den Gremien der WGS und der LHSN bis Ende 2016 final beschlossen.

Breiter Konsens ist der wesentliche Erfolgsbaustein und sichert die breite Unterstützung bei den erforderlichen schwierigen Schritten. Der Gesamterfolg erfordert die Akzeptanz der gemeinsamen Ziele und der erforderlichen Maßnahmen. Im Ergebnis muss später nicht jede Detailmaßnahme erneut öffentlich diskutiert werden.

Planungssicherheit und Verlässlichkeit ist für die Kunden der WGS ein wichtiges Gut. Sie müssen sicher sein, dass ihr Zuhause nicht im nächsten Schritt zur Disposition steht.

Die Kapitalgeber brauchen die Gewissheit, dass ihre Investitionsmittel zielgerichtet eingesetzt und zurückgezahlt werden.

Die Landeshauptstadt braucht die Sicherheit, dass sie auf die operative Stärke der WGS bauen kann, um die Zukunftsaufgaben bei der Wohnraumversorgung und der Quartiersentwicklung zu bewältigen. Ferner muss die Gesellschafterin darauf vertrauen können, nicht in ungeplante Zahlungsverpflichtungen zu geraten.

Das UEK ist nach der Bestätigung durch die Partner der verbindliche Handlungskatalog für die WGS. Erhebliche Abweichungen oder Sonderthemen bedürfen einer durch die UEK-Partner beschlossenen Modifizierung.

Der jeweilige Stand des UEK während der Laufzeit bis 2025 wird durch ein standardisiertes Berichtswerk dokumentiert und den vorstehenden Gruppen mindestens jährlich im Rahmen einer UEK-Konferenz vorgestellt.

Die Planung wird im System -avestrategy- der Firma BBT erstellt.

Das vorliegende UEK 2025 bietet die große Chance für alle Partner und die WGS eine Win-win-Situation zu realisieren. Kein Partner verliert eingesetzte Ressourcen oder Kapital!

Die WGS wird ein stabiles Unternehmen mit einem zukunftssicheren Geschäftsmodell.

Die WGS kann ihre wichtige Rolle am Wohnungsmarkt, in der Stadtentwicklung, als sicherer Arbeitgeber und wesentlicher Wirtschaftsfaktor wahrnehmen.

Das Team der WGS ist hochmotiviert und hat 2014-2016 unter Beweis gestellt, dass die WGS im Kernbestand operativ erfolgreich ist. Die Teammitglieder haben mit viel Engagement die Ideen und Optionen des vorliegenden UEK 2025 erarbeitet. Dieses Team wird mit dieser Kraft und Freude die nächsten Schritte zum Erfolg der WGS gehen.

Die Geschäftsführung verpflichtet sich zur Sicherstellung des Konzepterfolges, die zukünftigen wirtschaftlichen Aktivitäten, einschließlich der Wirtschaftsplanung am UEK 2025 auszurichten und die fortlaufende Überwachung und Kommunikation der planungsrelevanten Daten vorzunehmen und alle Partner stets vollumfänglich und transparent zu unterrichten.

Schwerin, 31. Juli 2016

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH



Thomas Köchig
Geschäftsführer

Das vorliegende Unternehmensentwicklungskonzept wurde durch den Aufsichtsrat auf der Sitzung am 26.01.2017 genehmigt.



Nachtragsbericht per 31.12.2016

I. Wesentliche Veränderungsthemen/Festlegungen	2
II. Erläuterung der farblichen Markierungen	3
III. Ausführungen	4
1. Verlauf des operativen Geschäfts	4
2. Finanzierungsthemen, inklusive Auflagen und Bedingungen von Ministerien, Gremien oder Finanzierungspartnern	6
3. Sonderprojekthemen.....	10
4. Hochhaus Julius-Polentz-Str. 1/2.....	12
5. Änderungen hinsichtlich Organisation und Ablauf bezogen auf das UEK.....	12
6. Prämissen und Darstellung der UEK-Fortschreibung/Szenariorechnung	13

I. Wesentliche Veränderungsthemen/Festlegungen

Mindestwohnungsbestand

Bezug nehmend auf den Beschluss der Stadtvertretung der LHSN vom 16.11.2015, liegt die Verantwortung der WGS als kommunales Wohnungsunternehmen in der Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Schwerin mit bezahlbarem Wohnraum. Zur Sicherstellung dieser Aufgabe, ist im Unternehmensentwicklungskonzept (UEK) eine verbindliche Aussage zum Mindestwohnungsbestand der WGS zu treffen.

Der Aufsichtsrat des Unternehmens hat auf der Basis dieses Beschlusses der Stadtvertretung eine **Mindestanzahl von 10.000 Wohnungen** festgelegt.

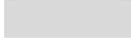
Die WGS geht im UEK und der damit verbundenen Planung für den Zeitraum 2016 bis 2025 von einem Mindestwohnungsbestand in Höhe von 10.000 Einheiten aus.

Als erste Maßnahme zur Absicherung dieser Zielstellung erfolgt kein Verkauf und somit die Zuordnung des Objektes O.-v.-Guericke-Straße 18-24 mit 40 Wohnungen in den Kernbestand.

Der Nachtragsbericht beinhaltet als weitere sachliche und wirtschaftliche Änderungen:

- den Verlauf des 2. Halbjahres 2016,
- konkretere Planungen und Ausschreibungsergebnisse bei Abriss-/Bauprojekten,
- veränderte Anforderungen im Sonderthema Asyl,
- die Zustimmung des LFI zur Tilgungsreduzierung auf 2 % annuitätisch ihrer Darlehen,
- getätigte Abschlüsse mit Geschäftsbanken, die ebenfalls Tilgungsreduzierungen erbrachten,
- die angedachte Lösung bei den kommunalverbürgten Darlehen (Altschulden),
- die Gegenfinanzierung der Vorfälligkeitsentschädigung im Rahmen dieser Lösung,
- die Einbindung der Sonderprojekte von max. 10 Mio. € in das Gesamtdarlehen,
- ein neues Gesamtdarlehen über 50 Mio. € verbürgt oder teilgesichert durch die LHSN,
- das Hochhaus Julius-Polentz-Str. 1 - 2 wird nicht aus eigenen Mitteln / im eigenen Bestand saniert und wechselt in den Verwertungsbestand. Für das Hochhaus in der Julius-Polentz-Str. 1 – 2 wurde nach intensiver Beratung im Aufsichtsrat am 26.01.2017 die Priorität Abriss und somit die Bestandseinsortierung Verwertung/Abriss präferiert. Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht wird das benötigte Finanzvolumen von 1,5 Mio. Euro für einen Abriss in das Darlehenskongent von bis zu 50 Mio. Euro (kommunal verbürgt) einbezogen,
- 10 Mio. € von einem privaten Investor werden voraussichtlich nicht aufgenommen sondern werden als Sonderprojektfinanzierung in das Gesamtdarlehen von 50 Mio. € eingebunden,
- bei erheblichen Verzögerungen der Darlehensaufnahme des Gesamtdarlehens, die die Valutierung bis zum 31.05.2017 gefährden, wird das Angebot des privaten Kreditgebers über 10 Mio. € zu 6 %, endfällig, unbesichert als Liquiditätssicherung auf 1 Jahr genutzt, diese Mittel waren im UEK auf 5 Jahre eingeplant und würden im Idealfall durch die günstigeren Konditionen des Gesamtdarlehens ersetzt,
- Kooperation mit der EXPORO AG bei der Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Neubrandenburger Straße im Rahmen eines Crowdfunding-Projektes zur Einwerbung von 850 T€ auf ca. 1 Jahr als Zwischenfinanzierung. Die Maßnahme wird durch einen Endfinanzierungskredit auf der Basis der erhöhten Verkehrswerte abgelöst.
- Der geplante Verkauf der Freifläche –Wuppertaler Straße– wird gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 26.01.2017 nicht vollzogen. Das Grundstück ist für eine Neubebauung und somit für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zu nutzen.

II. Erläuterung der farblichen Markierungen

Farbe	Erläuterung
	Verlauf des operativen Geschäfts
	Finanzierungsthemen, inklusive Auflagen und Bedingungen von Ministerien, Gremien oder Finanzierungspartnern
	Sonderprojekthemen <ul style="list-style-type: none">- Entwicklung Hochhäuser- Modernisierung Rahlstedter Straße 1/2 und Neubrandenburger Straße 1,3,5,7- Sonderförderprogramm Wohnraumertüchtigung- Freifläche Wuppertaler Straße
	Hochhaus Julius-Polentz-Str. 1/2
	Organisation und Ablauf bezüglich des UEK
	Prämissen und Darstellung der UEK-Fortschreibung/Szenariorechnung

III. Ausführungen

1. Verlauf des operativen Geschäfts

Zum Stichtag 31.12.2016 beinhaltet der Bestand der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH 11.337 eigene Wohnungen und 144 Gewerbeobjekte.

Stadtteile	Wohnungsbestand per 31.12.2016		Gewerbeobjekte	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Lankow	3.669	173.701	18	2.506
Altstadt	1.246	68.861	30	10.590
Weststadt	1.063	58.603	7	1.338
Gr. Dreesch	2.700	149.225	42	5.641
Krebsförden	391	21.937	5	504
Neu Zippendorf	1.699	95.073	38	5.156
Mueßer Holz	569	33.037	4	555
Gesamt	11.337	600.437	144	26.290

Der Wohnungsleerstand der WGS wurde für das UEK ab 2016 systematisch neu unterteilt und betrug am 31.12.2016:

Gesamtleerstand	1.803 Wohnungen	=	15,9 %
davon geplante Verkäufe	- 381 Wohnungen	=	- 3,4 %
davon Abrisse gesamt	- 511 Wohnungen	=	- 4,5 %
davon Abrisse Hochhäuser	- 389 Wohnungen	=	- 3,4 %
davon Abrisse Sonstiges	- 122 Wohnungen	=	- 1,1 %
davon Modernisierungsobjekte	- 84 Wohnungen	=	- 0,7 %
davon stillgelegte Wohnungen	- 20 Wohnungen	=	- 0,2 %
Marktleerstand	807 Wohnungen	=	7,1 %
abzügl. fest reserviert für LHSN	-		
im Vertrieb befindlicher Leerstand	807 Wohnungen	=	7,1 %
davon unterstützt durch Sonderprogramm Wohnraumertüchtigung	87 Wohnungen		

Der Leerstand der WGS verteilt sich regional auf die Schweriner Stadtteile sehr unterschiedlich:

Stadtteile	Leer-WE gesamt per 31.12.2016		Marktleerstand
	Anzahl	m ²	Anzahl
Lankow	1055	45.200	261
Altstadt	37	2.021	21
Weststadt	22	1.209	18
Gr. Dreesch	184	11.188	184
Krebsförden	54	3.298	44
Neu Zippendorf	274*	16.557	185
Mueßer Holz	177	10.233	94
Gesamt	1.803	89.706	807

* Das Hochhaus Rostocker Str. 5,6,7 wurde per 31.12.2016 aus dem Bestand sowie aus dem Leerstand rausgenommen.

Wohnungsangebot der WGS

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2016 über 312 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (WE/GE) in Schwerin mit 11.337 Wohnungen mit 600.437 m² Wohnfläche.

Die WGS wird das Überangebot an Wohnraum von 15,9 % (7,1 % marktbedingt) systematisch bearbeiten und den begrenzten finanziellen Rahmen für Angebotsbereinigungen, Umbau von Wohnraum, Fahrstuhlanbauten, gezielte Modernisierungen und ergänzende Neubauten nutzen. Die Marktstellung wird entscheidend ausgebaut. Die Begrenzung auf das eigentliche **Kerngeschäft Wohnen mit ca. 10.000 Wohnungen**, die **Optimierung der Instandhaltungen**, die **konsequente Ausrichtung des Angebotes an der Kundennachfrage** und die effiziente Führung der Organisation nach Deckungsbeitrags- und betriebswirtschaftlichen Kennziffern wird unsere Wettbewerbssituation stärken und langfristig erheblich verbessern.

Bestandseinteilung / Portfolio per 31.12.2016

Gesamtwohnbestand	11.337 WE
Kernbestand	9.877 WE
Verwertungsbestand	1.460 WE*
-> Verkauf	447 WE
-> Abriss (4 HH Plöner, Eutiner, Rostocker)	482 WE
-> Abriss	181 WE
-> Abriss verschoben bis Asylversorgung Ende	350 WE**

* Die Prüfung der Julius-Polentz-Str. 1/2 führte zu erheblichen Mehrkosten für eine Modernisierung und eine durch angefragte Banken oder durch Eigenkapital der WGS nicht schließbare Finanzierungslücke. Die Wohnungen werden dem Verwertungsbestand zugeordnet.

** Die Objekte Magdeburger Straße 3-10, Pankower Str. 1-21 (ungerade Nummern), Pankower Str. 25-41 (ungerade Nummern) und Hamburger Allee 194-208, 210-216 waren Anfang 2015 zum Abriss vorgesehen. Sie wurden für die Unterbringung von Asylbewerbern ohne Anerkennung (möbliert) reaktiviert. Mit der LHSN wurden 3-Jahres-Verträge geschlossen.

Eine abschließende Festlegung erfolgte in der Aufsichtsratsitzung am 26.01.2017 für einen Mindestbestand von 10.000 Wohnungen. Dieser Gesamtwohnungsbestand ist wie folgt gegliedert:

Gesamtwohnbestand	11.337 WE
Kernbestand	10.267 WE
Verwertungsbestand	1.070 WE
-> Verkauf	32 WE
-> Abriss (5 HH Plöner, Eutiner, J.-Polentz, Rostocker)	857 WE
-> Abriss	181 WE

Auf dieser Zuordnungsbasis wird gewährleistet, dass die WE-Zahlen über den Planungszeitraum 2016 - 2025 des UEK ständig über der geforderten Mindestanzahl von 10.000 Wohnungen liegen.

Das Mietercenter Nord betreut 2.815 Wohnungen (ohne Hochhäuser – Julius-Polentz-Straße, Eutiner Straße und Plöner Straße).

Im Mietercenter Altstadt/Weststadt werden die Kunden der 2.309 Wohnungen beraten.

Das Mietercenter Süd betreut den größten Teil der WGS-Kunden in 5.359 Wohnungen.

Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Zum Ende des Jahres 2016 sind einschließlich des Geschäftsführers in der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH 117 Personen beschäftigt, davon 95 Mitarbeiter/innen in Vollzeit, 10 Mitarbeiterinnen in Teilzeit, 3 Mitarbeiter/innen befinden sich in einem ruhenden Arbeitsverhältnis und 9 junge Menschen absolvieren ihre Ausbildung in allen drei Ausbildungsjahren zum Immobilienkaufmann/-kauffrau. Die Ausbildungsquote der WGS liegt mit 8,5 % deutlich über dem Durchschnitt von 4,2 % der Wohnungswirtschaftsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.

2. Finanzierungsthemen, inklusive Auflagen und Bedingungen von Ministerien, Gremien oder Finanzierungspartnern

S. 37

Die Kommunalaufsicht des Landes M-V hat die Zustimmung zur Neustrukturierung der „verbürgten Darlehen“ der WGS und die Neuvergabe von benötigten Bürgschaften der LHSN von mehreren Auflagen abhängig gemacht. Nicht betriebsnotwendiges Vermögen, insbesondere Leergrundstücke und Gewerbegebäude sollen zur Reduzierung der Schuldenlast veräußert werden.

S. 49

Die Stadt Schwerin hat die erforderlichen Haushaltsbeschlüsse für den Ankauf der Schulfläche im Bereich Ziegelsee 2017 Ende 2016 für 900 T€ getroffen. Nach Kaufpreiseingang erfolgt die Ablösung der Grundschuld und die Rückführung des Darlehens.

S. 93

B. Anpassung der Regeltilgung der LFI Darlehen auf 2 % der aktuellen Valuta

Der durchschnittliche Tilgungssatz der LFI-Darlehen beläuft sich resultierend aus der annuitätischen Darlehensstruktur auf 5,1 % und führt zu einem hohen Liquiditätsabfluss.

Die durch die Tilgungsstreckung erzielbare freie Liquidität ist erforderlich, um die im Rahmen der strategischen Entwicklung der WGS geplanten Maßnahmen im Bereich Abriss, Modernisierung und Neubau finanziell abzusichern. Eine neue Vereinbarung ist wesentlich für das UEK 2025 und sollte bis Ende Juni 2016 getroffen werden.

Eine positive Zusage liegt seit Dezember 2016 mit Wirkung zum 01.01.2017 vor.

Die Wirtschaftsplanung ist für die Umsetzung der Maßnahme auf den 01.01.2017 angepasst worden. Die Tilgungsreduzierungen auf zunächst 2 % der Restvaluta belaufen sich auf 1,3 – 1,5 Mio. € p. a.

Die Einwilligung hat das LFI unter folgenden Voraussetzungen erteilt, dass

1. auch die anderen Gläubiger, mindestens die beiden Hauptgläubiger, Nord-LB und HSH-Nordbank AG sowie die Landeshauptstadt Schwerin sich weiterhin in angemessenem Umfang wie im UEK – Unternehmensentwicklungskonzept 2016 – 2025 beschrieben, an der Liquiditätsverbesserung der WGS beteiligen,
2. die Landeshauptstadt Schwerin auf Einnahmen verzichtet, bis die Konsolidierung der WGS erfolgreich abgeschlossen ist,
3. die Stundung durch Reduzierung der Tilgungsraten befristet auf einen Zeitraum von längstens 5 Jahren, beginnend am 01.01.2017, ist,
4. die Laufzeit der jeweiligen Darlehen sich entsprechend verlängert und
5. ab dem 01.01.2022 automatisch zu den ursprünglich vereinbarten Darlehensbedingungen zurückgekehrt wird.

Die Mitwirkung der Hauptgläubiger lag bereits vor der Zusage vor, ebenso der Verzicht der LHSN auf Entnahmen während der Stundungsphase.

Landeshauptstadt Schwerin / 100 % Gesellschafterin der WGSA. Tilgungsstreckung verbürgte Darlehen

Der wesentlichste Baustein für den Erfolg des Unternehmensentwicklungskonzepts, die nachhaltige Sicherung und Neuausrichtung der WGS, ist die Neustrukturierung der Finanzierung der Gesellschaft und hier insbesondere die Lösung der „Altschuldenthematik“.

Die Darlehen in Höhe von 35,9 Mio. € Restvaluta per 31.12.2016 sollten bis Ende 2025 komplett zurückgezahlt werden. Die vertraglich vereinbarten Tilgungsanteile in den Annuitäten übersteigen die Tragfähigkeit der WGS. Den Darlehen steht zumeist kein produktives Anlagevermögen gegenüber. Die Darlehen resultieren aus der Übertragung der Immobilien im Rahmen der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten. Für die übertragenen Objekte wurde unabhängig von der Lage, des Zustandes, der Ausstattung oder des Vermietungsstandes ein einheitlicher Wert festgesetzt und anteilig mit Darlehen belastet. Durch den zunehmenden Leerstand, den erheblichen Modernisierungsrückstand und erforderliche Abrisse verblieben bei der WGS trotz Förderung und Altschuldenentlastung letztlich 35,9 Mio. € Altschulden. Diese Darlehen sind zu 100 % durch die Landeshauptstadt mit Ausfallbürgschaften gesichert.

Die Darlehen sind von folgenden Kreditinstituten bereitgestellt worden:

Bank	Darlehensvaluta per 31.12.2016
HSH Nordbank AG	10.458.309,49
Landesbank Baden-Württemberg AG	4.232.283,35
Hypo-Vereinsbank AG	4.487.912,31
Dexia Kommunalbank Deutschland AG	10.456.174,72
Norddeutsche Landesbank	5.040.818,56
Sparkasse Mecklenburg Schwerin	1.194.401,75
	35.869.900,18

Bei einer Neustrukturierung kommt es zur vorzeitigen Kündigung der bisherigen Verträge und in der Folge zu Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von ca. 3,2 Mio. Euro.

Durch die Kündigung verlieren die bisherigen Bürgschaften der LHSN ihre juristische Wirkung für neue Kreditgeber. Die Neuvergabe der Bürgschaft durch die LHSN ist erforderlich. Eine Neuvergabe erfordert die Zustimmung der Gremien der WGS, die Zustimmung der LHSN, die Genehmigung der Kommunalaufsicht und darf nicht gegen die Beihilfavorschriften der EU verstoßen.

Mehrere denkbare Szenarien für die erforderliche Neustrukturierung des Altschuldenthemas und die Finanzierung der Sonderaufgaben der WGS (Abrisse von Hochhäusern, Asylbewerberunterbringung) wurden von der Wohnungsgesellschaft und den Fachbereichen der Landeshauptstadt erarbeitet und in zahlreichen Verhandlungsrunden mit dem Land und den Kreditinstituten verifiziert. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PWC wurde von der Stadt beauftragt, ein Gutachten zur Beihilfeunbedenklichkeit zu erstellen.

Die PWC hat per Dezember 2016 das Gutachten übergeben und kommt im Wesentlichen zum Ergebnis, dass sowohl die Vergabe eines direkten Darlehens der LHSN an die WGS als auch eine erneute Verbürgung des Darlehens durch die LHSN zulässig ist, wenn dieses jeweils marktgerecht vergütet wird. Der Vorteil, der durch die bessere Bonität der LHSN im Verhältnis zur WGS besteht, muss kompensiert werden. Die PWC hat mehrere Berechnungsbeispiele dargestellt. Für den konkreten Darlehensvertrag müssen diese erneut basierend auf den Angeboten der Kreditgeber zum exakten Vertragsbeginn zum Marktzinsniveau berechnet und vertraglich geregelt werden. Dies wird erneut die PWC unterstützen. Die Gespräche mit der PWC ergaben die Möglichkeit, die Altschulden, die Vorfälligkeitsentschädigung aber auch die anstehenden Sonderaufgaben von ca. 10 Mio. € in ein Darlehen einzubinden und dieses mit bis zu 100 % Bürgschaft der LHSN zu sichern.

Gespräche mit der Kommunalaufsicht und der LHSN ergaben, dass die Kommunalaufsicht Schwierigkeiten mit der Genehmigung eines direkten Darlehens der LHSN an die WGS hat. Die Kommunalaufsicht präferiert die Neuordnung der WGS-Finanzierung in der Verbürgungsvariante.

Die WGS hat in enger Abstimmung mit der Beteiligungsgesellschaft eine Matrix für ein Interessenbekundungsverfahren ausgewählter Banken entwickelt:

Darlehensnehmer	WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Darlehenssumme	50.000.000 €
Valutierung bis spätestens	01.06.2017
Darlehensart	Festzinsdarlehen oder Schuldscheindarlehen
Tilgung	annuitätisch mit anfänglich 2%
Zins- und Tilgungsleistung:	vierteljährlich nachträglich, erstmalig zum 30.09.2017 halbjährlich nachträglich, erstmalig zum 31.12.2017

erwünscht sind: Sondertilgungen in Höhe von bis zu 10 Mio. € in den ersten fünf Jahren jederzeit zum Zeitpunkt der Zins- und Tilgungsleistung möglich

Zinsbindungsfrist	Variante 1 - 10 Jahre		
	Variante A - 80% Besicherung durch LHSN	Variante B - 100% Besicherung durch LHSN	Variante C - keine Besicherung
Zinssatz			

Zinsbindungsfrist	Variante 2 - 15 Jahre		
	Variante A - 80% Besicherung durch LHSN	Variante B - 100% Besicherung durch LHSN	Variante C - keine Besicherung
Zinssatz			

Zinsbindungsfrist	Variante 3 - 20 Jahre		
	Variante A - 80% Besicherung durch LHSN	Variante B - 100% Besicherung durch LHSN	Variante C - keine Besicherung
Zinssatz			

Auf jede Variante kann ein Angebot abgegeben werden. Mehrere Angebote sind möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Die vertragliche Ausgestaltung als Annuitäten- oder Schuldscheindarlehen ist zu kennzeichnen. Je Variante sind alle Nebenkosten zu benennen.

Die angefragten Banken sind:

NORD LB
HSH Nordbank
DKB / Bayern LB
IKB
Sparkasse Holstein / LBBW Konzern
quirin bank AG.

Die Ergebnisse inkl. eventueller Auflagen werden die Beteiligungsgesellschaft und die WGS auswerten und auf der Basis des besten Angebots Verhandlungen führen.

Dieses Angebot ist die Grundlage für die Genehmigung durch die Gremien der Stadt und wird parallel mit der Kommunalaufsicht hinsichtlich der Genehmigung abgestimmt.

Der Instanzenweg muss eine Valutierung des 50 Mio. € Darlehens bis 31.05.2017 ermöglichen. Die grundsätzliche Aufnahme der Darlehen von maximal 50 Mio. €, die Neustrukturierung der durch kommunale Bürgschaften besicherten Darlehen und die Aufnahme von max. 10 Mio. € für Sonderaufgaben (in den 50 Mio. € enthalten) ist im genehmigten Wirtschaftsplan bereits beschlossen worden.

Die Kommunalaufsicht des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat in den Gesprächen zusätzliche Bedingungen angedeutet:

1. Entwicklung und Führung der Gesellschaft gemäß vorliegendem UEK-Entwurf,
2. Konzentration auf das Kerngeschäft der Wohnraumvermietung,
3. Trennung (Verkauf) von nicht betriebsnotwendigem Vermögen (nicht bebaute Grundstücke und Gewerbebauten mit Drittmietern),
4. Die Vertragskonstruktion darf nicht gegen EU-Beihilferecht verstoßen,
5. Die anderen Gläubiger, mindestens die beiden Hauptgläubiger, Nord-LB und HSH-Nordbank AG sowie die Landeshauptstadt Schwerin sich weiterhin in angemessenem Umfang wie im UEK – Unternehmensentwicklungskonzept 2016 – 2025 beschrieben, an der Liquiditätsverbesserung der WGS beteiligen,
6. Die Landeshauptstadt Schwerin auf Einnahmen verzichtet, bis die Konsolidierung der WGS erfolgreich abgeschlossen ist.

S. 98

Gewinnung neuer Finanzierungspartner

Die Kreditaufnahme von 10 Mio. € von einem privaten Investor wird voraussichtlich nicht erfolgen. Die maximal 10 Mio. € werden als Sonderprojektfinanzierung in das Gesamtdarlehen von 50 Mio. € eingebunden.

Bei erheblichen Verzögerungen der Darlehensaufnahme des Gesamtdarlehens, die die Valutierung bis zum 31.05.2017 gefährden, wird das Angebot des privaten Kreditgebers über 10 Mio. € zu 6 %, endfällig, unbesichert als Liquiditätssicherung auf 1 Jahr genutzt, diese Mittel waren im UEK auf 5 Jahre eingeplant und würden im Idealfall durch die günstigeren Konditionen des Gesamtdarlehens ersetzt,

3. Sonderprojekthemen

A. Entwicklung Hochhäuser

I. Hochhäuser Plöner Str. 1/2 und Eutiner Str. 1/2

S. 25

Bedingt durch die in 2016 nicht abgeschlossene Neustrukturierung der „Altschulden“ und der nicht erfolgten Aufnahme von 10 Mio. Euro Darlehen bei Privatinvestoren erfolgt eine Projektverschiebung auf 2017. Erschwerend wirkte die ungeklärte Situation des Hochhauses Julius-Polentz-Str. 1/2. Das Hochhaus hätte die Umsetzung der Mieter der Hochhäuser Eutiner/ Plöner Str. deutlich beschleunigt. Die WGS versucht gegenwärtig, den Leerzug über Ersatzwohnungen im fünfgeschossigen Bestand in Lankow oder in anderen Stadtteilen zu realisieren. Dies verzögert das Projekt ebenfalls.

Aktuell wird die Rückbauplanung für die Hochhäuser Eutiner/ Plöner Str. durch ein Ingenieurbüro abgeschlossen.

Diese Planung bildet die erforderliche Grundlage für eine abschließende Kostenerhebung. Diese ist für die Beantragung der Abrissförderung zwingend notwendig. Die WGS geht nach intensiven Gesprächen mit dem LFI von einer Förderung der Abrisse mit je 700 T€ bis 800 T€ aus und wird in Zusammenarbeit mit der LHSN Anfang 2017 entsprechende Förderanträge stellen.

II. Rostocker Straße

S. 34/35

Die Kostenrisiken des Abrisses haben die WGS veranlasst, die Methodik und die Ergebnisse des Ingenieurbüros INROS LACKNER durch externe Experten erneut überprüfen zu lassen. Bedingt durch die in 2016 nicht abgeschlossene Neustrukturierung der „Altschulden“ und der nicht erfolgten Aufnahme von 10 Mio. Euro Darlehen bei Privatinvestoren erfolgt eine Projektverschiebung auf 2017. Umweltauflagen und zwei nicht umzugsbereite Mietparteien führten ebenfalls zu Verzögerungen von insgesamt mindestens einem Jahr. Vor diesem Hintergrund hat die WGS das Objekt 'Zillestube' noch nicht angekauft.

Parallel wurden in der 2. Hälfte intensive Gespräche mit den Eigentümern der Handelsfläche oberhalb des Hochhauses am Berliner Platz geführt. Die Einbindung dieses Grundstückes in eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Berliner Platzes, als zentraler Mittelpunkt, ist wünschenswert. Die Besitzgesellschaft ist lediglich bereit, das Grundstück in eine Projektgesellschaft einzubringen. Im Anschluss will sie Teileigentum an einer zukünftigen gewerblichen Nutzung oder eine entsprechende Parzelle erhalten.

Die WGS ist einerseits finanziell nicht zur Eigenentwicklung der Gesamtliegenschaft in der Lage und andererseits verhindern die gesetzten Parameter der Kommunalaufsicht M-V Gewerbeneubau.

Die WGS wird in engster Zusammenarbeit mit der LHSN Zukunftsoptionen prüfen und umsetzen.

Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Projektverzug von einem Jahr nicht nur Risiken, sondern ebenso Chancen (z.B. Übergabe an eine Projektentwicklungsgesellschaft).

Im Interesse der Stadt und des Stadtteils muss eine gute städtebauliche Lösung zeitnah realisiert werden.

B. Modernisierung Rahlstedter Straße 1/2 und Neubrandenburger Straße 1,3,5,7

I. Neubrandenburger Straße 1,3,5,7

S. 31

Die Modernisierung der Neubrandenburger Straße 1,3,5,7 verläuft planmäßig. Aktuell sind 42 Wohnungen reserviert.

Die WGS hat ein innovatives Crowdfunding-Modellprojekt mit der Exporo AG im Januar 2017 gestartet. Mit dem Projekt „Bürger-Wohn-Anlage“ bietet die WGS erstmals allen Schwerinerinnen und Schwerinern die Möglichkeit, in die Zukunft ihrer Stadt zu investieren, sich an der Sanierung eines Mehrfamilienhauses zu beteiligen und vom Erfolg zu profitieren.

Beim Immobilienprojekt „Neubrandenburger Straße“ investieren die Anleger in die Modernisierung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 50 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 3.200 Quadratmetern. Insgesamt investiert die WGS 4.476.000 Euro in das Sanierungsprojekt. Davon werden 850.000 Euro durch die Anleger bereitgestellt.

Neben dem guten Gefühl, zur Entwicklung des Stadtteils beigetragen zu haben, erwartet die Anleger zusätzlich eine attraktive Verzinsung von vier Prozent pro Jahr. Dank der kurzen Laufzeit des Projekts von nur dreizehn Monaten ist dieser Zinsertrag schnell realisierbar.

Bereits ab einem Investment von 500 Euro können sich Interessierte an dem Projekt beteiligen. Das Anlagegeld wird von der WGS in Form eines Darlehens, zweckgebunden für die Finanzierung des Umbaus in der Neubrandenburger Straße 1,3,5,7 genutzt. Bereits am 28. Februar 2018 erhalten die Anleger ihr Geld inklusive der Verzinsung zurück. Der maximal zulässige Kreditbetrag liegt je Person bei 10.000 Euro.

Nicht nur für die Investoren, sondern für die gesamte Stadt Schwerin bietet das Pilotprojekt einen entscheidenden Mehrwert: Die WGS kann noch schneller für die Schaffung von modernem, bezahlbarem Wohnraum sorgen und mit der Investition die Stadtentwicklung positiv beeinflussen.

II. Rahlstedter Straße 1/2

S. 24

Das Hochhaus Rahlstedter Straße hat, aufgrund von bautechnisch gewollten Zusatzleistungen, Kostenerhöhungen in den Ausschreibungen sowie zusätzlichen statischen und brandschutztechnischen Anforderungen, Mehrkosten verursacht. Diese Mehrkosten werden im Rahmen des Gesamtdarlehens refinanziert. Das Projekt befindet sich im Zielkorridor der angepassten Planung.

C. Sonderförderprogramm Wohnraumertüchtigung

S. 11

Per Oktober 2016 wurden 86 Wohnungen aus den Vorjahren nicht mehr für die Versorgung der Asylbewerber von der Stadt Schwerin benötigt und gekündigt. Der resultierende Leerstand konnte in 2016 nur noch teilweise kompensiert werden.

S. 15

Im 2. Halbjahr fanden nach der entspannten Lage bei der Flüchtlingsunterbringung sehr positive Verhandlungen zur Rückbauförderung der Hochhäuser zwischen WGS, LHSN und dem Land M-V statt.

4. Hochhaus Julius-Polentz-Str. 1/2

S. 21, S. 26/27

Der Aufsichtsrat der WGS hat auf seiner Sitzung am 03.11.2016 entschieden, dass eine Modernisierung des Hochhauses Julius-Polentz-Str. 1/2 wirtschaftlich nicht dargestellt werden kann. Die Leitung der WGS wurde beauftragt, denkbare „Exit-Szenarien“ zu erarbeiten.

Eine Anfrage des Aufsichtsratsvorsitzenden an die LHSN zu prüfen, ob diese das Hochhaus ankaufen oder auf eigene Rechnung zurückbauen kann, wurde mit Schreiben vom 03.01.2017 des Oberbürgermeisters negativ beschieden. Auf seiner Sitzung vom 26.01.2017 hat der Aufsichtsrat die weitere Entwicklung der Liegenschaft diskutiert. Präferiert wird seitens des Gesellschafters ein Abriss. Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht wird ein Betrag von 1,5 Mio. € im kommunal verbürgten Darlehen von bis zu 50 Mio. € eingeplant, um einen schnellen Projektfortschritt aus eigener Kraft abzusichern.

5. Änderungen hinsichtlich Organisation und Ablauf bezogen auf das UEK

S. 6, S. 115

Bedingt durch Wahlen in Schwerin und im Land M-V einerseits und Änderungen wesentlicher Rahmendaten wird der Beschluss in der 1. Hälfte 2017 erfolgen.

6. Prämissen und Darstellung der UEK-Fortschreibung/Szenariorechnung

Planungsprämissen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gesprächsführung mit der Beteiligungsgesellschaft der LHSN, der Kommunalaufsicht sowie den Kreditgebern wurde die bestätigte Wirtschaftsplanung entsprechend aktuellem Kenntnisstand in einem gesonderten Szenario fortgeschrieben.

Die im Auftrag der LHSN erfolgte Prüfung in Form einer EU-beihilferechtlichen Stellungnahme zur Altschuldenfinanzierung der WGS mbH liegt als Abschlussbericht vor. Im Ergebnis wird eine 100%-ige Besicherung der Altschulden durch kommunale Ausfallbürgschaften der LHSN befürwortet.

Die Fortschreibung der UEK-Planung in Form eines Nachtrages und eines Planungsszenarios, welches auf den vorläufigen Ist-Stand des Geschäftsjahres 2016 und dem aktuellem Kenntnisstand zu den Geschäftsvorgängen in 2017 und den Folgejahren aufsetzt, wurde mit der Planungs- und Controllingsoftware -avestrategy- erstellt.

Der Fokus des Planungsszenarios liegt in der Darstellung und Entwicklung der Liquiditätssituation des Unternehmens basierend auf der Umsetzung nachfolgender Planungsprämissen:

Ausgehend vom UEK, ergänzt um die im Nachtragsbericht beschriebenen Maßnahmen und die Aktualisierung der dem Wirtschaftsplan zugrunde gelegten Planungsprämissen wurden nachfolgende Annahmen getroffen im Planungsszenario verarbeitet:

- **Herausnahme 10 Mio. € Zusatzliquidität**

Die gemäß bestätigter Wirtschaftsplanung in 2016 eingestellte Neuaufnahme eines zusätzlichen Darlehens in Höhe von 10 Mio. € von einem privaten Investor wird planungsseitig nicht mehr zum Ansatz gebracht.

- **Darlehensneuaufnahme über 850T€**

Bereitstellung zusätzlicher Liquidität in Form eines kurzfristigen Darlehens in Höhe von 850 T€ zum 28.02.2017, deren finanziellen Mittel über –Crowdfunding- eingeworben werden.

Das Darlehen dient zur Kompensierung des Eigenkapitaleinsatzes der WGS mbH im Rahmen der Investitionsmaßnahme Neubrandenburger Straße 1, 3, 5, 7.

Die Verzinsung wird mit 4,0 % p.a. Zinsertrag für die Anleger eingestellt. Die zusätzlich anfallende Verwaltungsgebühr in Höhe von 2,0 % p.a., die ebenfalls durch die WGS mbH zu tragen ist, fand in der Planungsrechnung entsprechende Berücksichtigung.

Ende Februar 2018, mit Auslauf des Fundings, wurde die Auszahlung der Anlegerbeträge durch eine Anschlussfinanzierung der DKB, ergänzend zu der bereits seitens der Bank bereitgestellten Darlehenssumme für das genannte Investitionsvorhaben, in Höhe von 850 T€ eingestellt.

Es wird von einem marktüblichen Kapitalmarktdarlehen mit einem Zinssatz von 3% p.a. sowie einer Tilgung von 2,0% p.a., ausgegangen.

- **Abriss Hochhäuser**

Der Abriss der Hochhäuser Rostocker Str. 5, 6, 7, Eutiner Str. 1/2 und Plöner Str. 1/2 mit Gesamtabrisskosten von 4,8 Mio. €, unter Berücksichtigung der Bereitstellung eines Abrisszuschusses in Höhe von 60,0 €/m² Wohnfläche (gesamt ca. 2,0 Mio. €), wurde für das Geschäftsjahr 2018 geplant.

- **Tilgungsstreckung LFI-Darlehen**

Die seitens des LFI bestätigte Tilgungsstreckung der bestehenden LFI-Darlehen in Höhe von 39,9 Mio. € per 31.12.2016, wurde auf 2,0 % Tilgung p.a. ab 01.01.2017 angepasst.

- **Tilgungsstreckung kommunal verbürgte Altschulden**

Die bisher im UEK dargestellte Lösung zur Tilgungsstreckung kommunal verbürgter Altschulden von 34,7 Mio. € wird ersetzt durch die Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens von bis zu maximal 50 Mio. €. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden unter gesonderter Finanzierung der Fördermittel für die Abrisse der Hochhäuser, mindestens 47,1 Mio. € benötigt. Planungsseitig wird deshalb die Neuaufnahme eines Kapitalmarktdarlehens von insgesamt 47,1 Mio. €, kommunal verbürgt, mit einem Zins- und Tilgungssatz von jeweils 2,0 % p.a. eingestellt.

Genanntes Darlehensvolumen wird als Planungsansatz für nachfolgende Positionen berücksichtigt:

- Ablösung der Altschulden in Höhe von 34,7 Mio. € zum 31.05.17 vor Ablauf der Zinsbindungsfrist,
- anteilige Tilgungen 2017 bis Ende Mai ca. 1,2 Mio. €,
- Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von ca. 3,2 Mio. €,
- Kompensierung der Eigenmittelbereitstellung im Wesentlichen für laufende Investitions- und Abrissmaßnahmen sowie für die Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Erstversorgung noch nicht anerkannter Asylbewerber im Auftrag der LHSN sowie in Umsetzung des Förderprogramms –Wohnraumertüchtigung- mit einem Volumen von insgesamt 11,9 Mio. €.

Bürgschaftsentgelt

Infolge der Besicherung des Darlehens durch Bereitstellung einer 100%-igen Ausfallbürgschaft der LHSN wurde das zu zahlende Bürgschaftsentgelt in Höhe von 0,5% p.a. auf die verbürgten Darlehen in entsprechender Höhe jährlich eingestellt.

- **Flächenverkauf an LHSN für Schulneubau**

Planungsseitig wurde der Verkauf der Grundstücksfläche im Bereich Ziegelsee an die LHSN für die Errichtung eines Schulneubaus im Geschäftsjahr 2017 berücksichtigt.

Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 900 T€ wurde zeitnah zur Ablösung der Grundschuld und die Rückführung des noch bestehenden Darlehens angesetzt.

Liquidität

Bezeichnung_Komplett	31.12.2016	31.01.2017	28.02.2017	31.03.2017	30.04.2017	31.05.2017	30.06.2017	31.07.2017	31.08.2017	30.09.2017	31.10.2017	30.11.2017	31.12.2017
B.IV. flüssige Mittel am Periodenbeginn	3.745,25 TEUR	2.652,67 TEUR	3.534,55 TEUR	1.384,29 TEUR	636,80 TEUR	1.607,39 TEUR	7.577,57 TEUR	6.525,08 TEUR	6.719,92 TEUR	6.793,65 TEUR	6.025,48 TEUR	6.652,62 TEUR	5.520,50 TEUR
B.IV.1.1 Kasse/Bank am Periodenbeginn	3.745,25 TEUR	2.652,67 TEUR	3.534,55 TEUR	1.384,29 TEUR	636,80 TEUR	1.607,39 TEUR	7.577,57 TEUR	6.525,08 TEUR	6.719,92 TEUR	6.793,65 TEUR	6.025,48 TEUR	6.652,62 TEUR	5.520,50 TEUR
B.IV.1.0 Kasse/Bank am Periodenbeginn (nur Ist)	3.745,25 TEUR	2.652,67 TEUR	3.534,55 TEUR	1.384,29 TEUR	636,80 TEUR	1.607,39 TEUR	7.577,57 TEUR	6.525,08 TEUR	6.719,92 TEUR	6.793,65 TEUR	6.025,48 TEUR	6.652,62 TEUR	5.520,50 TEUR
E. Einnahmen	61.648,71 TEUR	4.239,47 TEUR	8.141,08 TEUR	13.935,59 TEUR	19.103,02 TEUR	69.721,09 TEUR	74.162,20 TEUR	80.199,07 TEUR	85.127,32 TEUR	89.487,78 TEUR	93.851,22 TEUR	99.079,27 TEUR	104.188,38 TEUR
E.1 Einnahmen aus Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung	45.395,95 TEUR	3.613,30 TEUR	7.487,98 TEUR	11.356,39 TEUR	15.213,65 TEUR	19.074,32 TEUR	22.951,07 TEUR	26.811,41 TEUR	30.672,59 TEUR	34.533,48 TEUR	38.551,56 TEUR	42.452,48 TEUR	46.332,85 TEUR
E.2 Einnahmen aus Verkauf des UV	1.423,89 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	401,63 TEUR	836,47 TEUR	836,47 TEUR	836,47 TEUR	1.345,50 TEUR	1.345,50 TEUR	1.345,50 TEUR	1.407,48 TEUR	1.407,48 TEUR	2.309,78 TEUR
E.3 Einnahmen aus Verkauf von Gegenständen des AV	6.232,79 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	30,92 TEUR	210,92 TEUR	210,92 TEUR	210,92 TEUR	1.330,92 TEUR	1.330,92 TEUR	1.330,92 TEUR	1.330,92 TEUR	1.680,92 TEUR	1.680,92 TEUR
E.4 Einnahmen aus Betreuungstätigkeit	38,99 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	14,00 TEUR	14,00 TEUR	14,00 TEUR	14,00 TEUR	14,00 TEUR	38,99 TEUR	38,99 TEUR
E.5 Einnahmen aus anderen Lieferungen und Leistungen [63]	174,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	175,00 TEUR	175,00 TEUR	175,00 TEUR	175,00 TEUR	175,00 TEUR	175,00 TEUR	175,00 TEUR
E.6 Einnahmen aus sonstigen betrieblichen Erträgen	1.285,00 TEUR	195,00 TEUR	195,00 TEUR	320,00 TEUR	988,90 TEUR	1.188,90 TEUR	1.368,90 TEUR	1.503,90 TEUR	1.803,90 TEUR	1.803,90 TEUR	1.803,90 TEUR	2.053,91 TEUR	2.353,91 TEUR
E.7 Einnahmen aus Finanzerlösen	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR
E.8 Einnahmen aus Darlehensaufnahmen/ Liquiditätszufluss	6.704,30 TEUR	404,00 TEUR	404,00 TEUR	1.746,26 TEUR	1.746,26 TEUR	48.277,26 TEUR	48.446,14 TEUR	48.816,34 TEUR	49.556,81 TEUR	50.029,66 TEUR	50.286,35 TEUR	50.961,85 TEUR	50.961,85 TEUR
E.10 Einnahmen durch Abbau sonstiger Forderungen durch Zahlung	314,87 TEUR	27,17 TEUR	54,10 TEUR	80,38 TEUR	106,80 TEUR	133,21 TEUR	159,69 TEUR	186,10 TEUR	212,70 TEUR	239,42 TEUR	266,11 TEUR	292,75 TEUR	319,19 TEUR
E.12 außerordentliche Erträge	78,91 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	15,90 TEUR	15,90 TEUR	15,90 TEUR	15,90 TEUR	15,90 TEUR	15,90 TEUR
Zwischenwerte Einnahmen / Einzahlungen	61.648,71 TEUR	4.239,47 TEUR	8.141,08 TEUR	13.935,59 TEUR	19.103,02 TEUR	69.721,09 TEUR	74.162,20 TEUR	80.199,07 TEUR	85.127,32 TEUR	89.487,78 TEUR	93.851,22 TEUR	99.079,27 TEUR	104.188,38 TEUR
A Ausgaben	64.525,75 TEUR	3.357,60 TEUR	9.409,47 TEUR	15.951,46 TEUR	20.148,30 TEUR	64.796,19 TEUR	70.289,79 TEUR	76.131,83 TEUR	80.986,34 TEUR	86.114,97 TEUR	89.851,28 TEUR	96.211,45 TEUR	103.118,25 TEUR
A.1 Ausgaben für bezogene Lieferungen und Leistungen	26.080,31 TEUR	1.485,86 TEUR	4.465,88 TEUR	6.222,71 TEUR	8.182,73 TEUR	10.420,47 TEUR	11.857,30 TEUR	13.647,05 TEUR	15.878,02 TEUR	17.834,24 TEUR	20.032,35 TEUR	22.516,07 TEUR	25.197,90 TEUR
A.2 Ausgaben für Personalaufwand	6.465,08 TEUR	482,68 TEUR	965,35 TEUR	1.448,03 TEUR	1.935,42 TEUR	2.422,81 TEUR	2.927,41 TEUR	3.734,92 TEUR	4.243,73 TEUR	4.759,20 TEUR	5.274,68 TEUR	6.237,40 TEUR	6.752,88 TEUR
A.3 Ausgaben für sonstige betriebliche Aufwendungen	2.097,24 TEUR	179,67 TEUR	359,34 TEUR	539,01 TEUR	718,69 TEUR	898,36 TEUR	1.078,03 TEUR	1.257,70 TEUR	1.437,37 TEUR	1.617,04 TEUR	1.796,72 TEUR	1.976,39 TEUR	2.156,06 TEUR
A.4 Ausgaben für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.899,49 TEUR	196,87 TEUR	565,46 TEUR	1.746,74 TEUR	1.943,90 TEUR	5.509,79 TEUR	7.263,14 TEUR	7.464,31 TEUR	7.829,32 TEUR	8.861,66 TEUR	9.064,10 TEUR	9.433,92 TEUR	11.040,23 TEUR
A.5 Ausgaben für Steuern	2,59 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,79 TEUR	0,79 TEUR	0,79 TEUR	2,34 TEUR						
A.6 Auszahlungen an Eigentümer, Gesellschafter, für Verlustübernahmen	145,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR
A.6.2 außerordentliche Aufwendungen	145,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR	100,10 TEUR
A.7 sonstige Ausgaben für Investitionen	7.662,40 TEUR	622,42 TEUR	1.823,85 TEUR	2.465,57 TEUR	3.189,32 TEUR	3.855,18 TEUR	4.482,42 TEUR	6.083,38 TEUR	6.921,00 TEUR	7.596,50 TEUR	7.963,20 TEUR	8.928,20 TEUR	8.928,20 TEUR
A.8 sonstige Ausgaben für Abbau von Verbindlichkeiten/Rückstellungen durch Zahlung	326,19 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR	0,00 TEUR
A.9 Darlehenstilgung	13.847,45 TEUR	390,10 TEUR	1.229,58 TEUR	3.528,61 TEUR	4.177,44 TEUR	41.588,69 TEUR	42.579,05 TEUR	43.842,03 TEUR	44.574,46 TEUR	45.343,88 TEUR	45.617,79 TEUR	47.017,03 TEUR	48.940,54 TEUR
Zwischenwerte Ausgaben / Auszahlungen	64.525,75 TEUR	3.357,60 TEUR	9.409,47 TEUR	15.951,46 TEUR	20.148,30 TEUR	64.796,19 TEUR	70.289,79 TEUR	76.131,83 TEUR	80.986,34 TEUR	86.114,97 TEUR	89.851,28 TEUR	96.211,45 TEUR	103.118,25 TEUR
Saldo gesamt Deckung (+) / Unterdeckung (-) (inkl. errechneten Zinsen)	-2.877,04 TEUR	881,87 TEUR	-1.268,39 TEUR	-2.015,88 TEUR	-1.045,28 TEUR	4.924,90 TEUR	3.872,41 TEUR	4.067,24 TEUR	4.140,97 TEUR	3.372,81 TEUR	3.999,94 TEUR	2.867,82 TEUR	1.070,12 TEUR
Saldo Deckung (+) / Unterdeckung (-)(vor errechneten Zinsen)	-2.877,04 TEUR	881,87 TEUR	-1.268,39 TEUR	-2.015,88 TEUR	-1.045,28 TEUR	4.924,90 TEUR	3.872,41 TEUR	4.067,24 TEUR	4.140,97 TEUR	3.372,81 TEUR	3.999,94 TEUR	2.867,82 TEUR	1.070,12 TEUR
Saldo der Periode Deckung (+) / Unterdeckung (-)(inkl. err. Zinsen)	-1.092,57 TEUR	881,87 TEUR	-2.150,26 TEUR	-747,49 TEUR	970,59 TEUR	5.970,18 TEUR	-1.052,49 TEUR	194,84 TEUR	73,73 TEUR	-768,17 TEUR	627,13 TEUR	-1.132,12 TEUR	-1.797,70 TEUR
B.IV. flüssige Mittel am Periodenende	2.652,67 TEUR	3.534,55 TEUR	1.384,29 TEUR	636,80 TEUR	1.607,39 TEUR	7.577,57 TEUR	6.525,08 TEUR	6.719,92 TEUR	6.793,65 TEUR	6.025,48 TEUR	6.652,62 TEUR	5.520,50 TEUR	3.722,80 TEUR
davon verpfändete Festgeldanlagen (langfristig gebunden)	2.004,30 TEUR	2.004,30 TEUR	2.004,30 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR	453,40 TEUR
davon verfügbare Liquidität	648,37 TEUR	1.530,25 TEUR	-620,01 TEUR	183,40 TEUR	1.153,99 TEUR	7.124,17 TEUR	6.071,68 TEUR	6.266,52 TEUR	6.340,25 TEUR	5.572,08 TEUR	6.199,22 TEUR	5.067,10 TEUR	3.269,40 TEUR