

Hier wohn'
ich gern ...



Jahresrückblick 2013

Hier wohn'
ich gern ...



1. Investitionen/Bauvorhaben
2. Bestandsentwicklung
3. Kennzahlen
4. Fazit Falk & Co

Hier wohn'
ich gern ...



1. Investitionen/Bauvorhaben

Hier wohn'
ich gern ...



Ackerstr. 2			
Fertigstellung 03.2013	Baukosten 1.290 TEUR	FK 750 TEUR	EK 540 TEUR



Hier wohn' ich gern ...



Werbeller Str. 43 + 41

Fertigstellung 03.2013
bzw. 03.2014

Baukosten gesamt
571 TEUR

FK
509 TEUR

EK
62 TEUR



Hier wohn'
ich gern ...



Nagelstr. 27

Fertigstellung 10.2013

Baukosten
762 TEUR

FK
800 TEUR



Hier wohn' ich gern ...



Blumenwerder Str. 2

Fertigstellung
11.2013

Baukosten
589 TEUR

FK
550 TEUR

EK
39 TEUR



Hier wohn' ich gern ...



Werbelliner Str. 33, 35, 39			
Fertigstellung	Baukosten gesamt	FK	EK
Nr. 33 – 11.2013	939,5 TEUR	785 TEUR	154,5 TEUR
Nr. 35 – 07.2013			
Nr. 39 – 04.2014			



Hier wohn'
ich gern ...



Freienwalder Str. 28

Fertigstellung
07.2013

Baukosten
269 TEUR

FK
ohne

EK
269 TEUR



Hier wohn'
ich gern ...



A.-von-Humboldt-Str. 17-25, 27-35

Fertigstellung I. Quartal 2014	Baukosten 1.771 TEUR	FK 1.500 TEUR	EK 271 TEUR
-----------------------------------	-------------------------	------------------	----------------



Hier wohn'
ich gern ...



2. Bestandsentwicklung

Hier wohn'
ich gern ...



	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohnungen (WE)	5.971	352.644	6.037	355.350
Gewerbeeinheiten (GE)	101	12.937	103	13.064
Selbstverwaltung gesamt	6.072	365.581	6.140	368.414
davon Leerstand WE	802	46.158	761	42.062
Wohnungen (WE)	1.283	83.814	1.469	94.137
Gewerbeeinheiten (GE)	71	17.597	71	17.597
Fremdverwaltung gesamt	1.354	101.411	1.540	111.734
Gesamt WE/GE	7.426	466.992	7.680	480.148

Die Abgänge im eigenen Bestand ergaben sich vor allem durch Verkäufe und Herausnahme von leerstehenden Wohneinheiten.

Hier wohn' ich gern ...

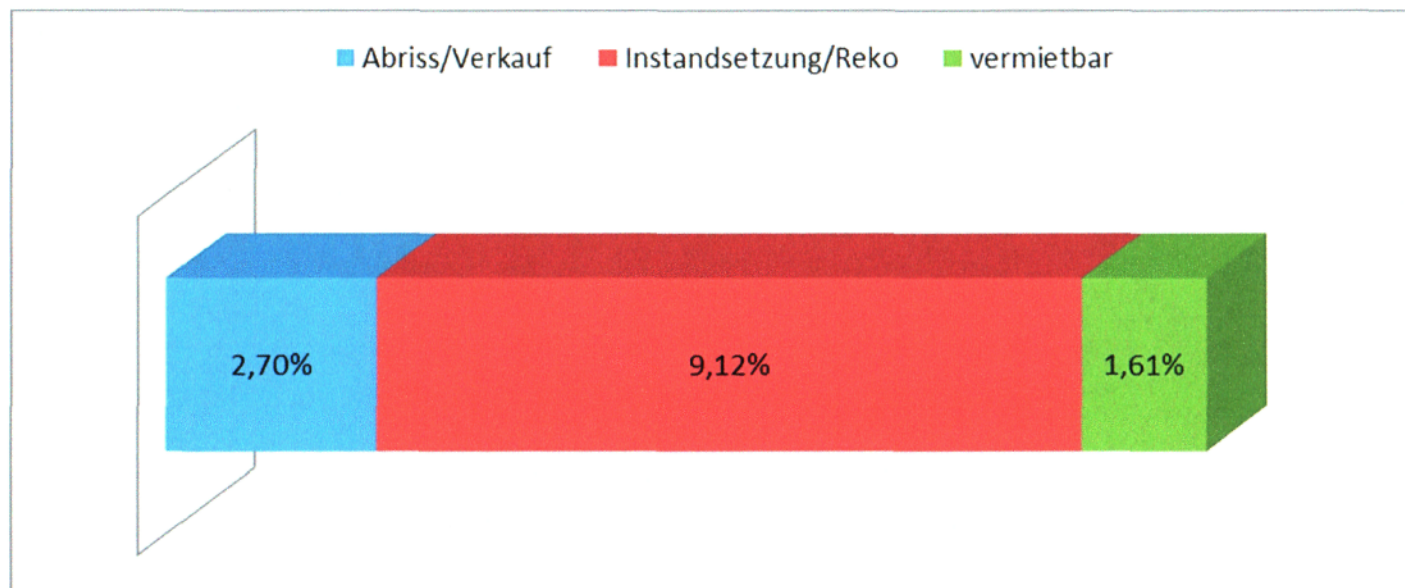


Der eigene Wohnungsbestand von 5.971 Wohneinheiten (WE) verteilt sich zum 31.12.2013 auf folgende Stadtgebiete:

	Stadtmitte	Leibnizviertel	Ostend	Nordend	Westend	BBV/Osterweiterung	Finow	Finow-Ost	Eisenpalterei/Coppi-str.	Finowfurt	Σ
WE	1.094	790	292	465	778	928	484	1.067	61	12	5.971
davon Leer-WE	291	73	18	16	181	129	35	49	10	0	802
	26,60%	9,24%	6,16%	3,44%	23,26%	13,90%	7,23%	4,59%	16,39%	0,00%	13,43%

Hier wohn' ich gern ...

Zum 31.12.2013 weist die WHG einen Leerstand von **13,43%** aus.
Hiervon ist ungefähr die Hälfte modernisierungsbedingt.



Hier wohn'
ich gern ...



Kaum verändert hat sich die **Fluktuationsquote** mit 9,32% (Vorjahr 9,20%).

Wohnortveränderungen bedingt durch Arbeitsplatzwechsel, Umzug ins Eigenheim sowie altersbedingte und persönliche Gründe waren die am häufigsten genannten Kündigungsgründe.

16,50% der gesamten Wohnungswechsel (also jeder sechste) konnten innerhalb der Wohnungsbestände der WHG abgewickelt werden, so dass uns diese Mieter als Kunden erhalten blieben

Hier wohn'
ich gern ...



3. Kennzahlen

Hier wohn'
ich gern ...



ausgewählte Kennzahlen		2013	2012
Jahresergebnis	TEUR	1.203,65	760,91
Liquidität (incl. Bausparguthaben)	TEUR	3.477,67	2.468,36
Bilanzvolumen	TEUR	161.051,22	158.687,66
Eigenkapital	TEUR	46.262,48	45.058,82
Eigenkapitalquote		28,7%	28,4%
Fremdkapitalquote		71,3%	71,6%
Restschulden	TEUR	104.375,43	103.042,26
Restschulden je m ²	€	285,51	279,69
davon Altschulden je m ²	€	45,38	48,42
Ø Sollmiete Wohnungen je m ²	€	4,62	4,51
Investitionen	TEUR	6.254,00	4.163,06
Instandhaltung/Instandsetzung	TEUR	4.259,10	5.333,50
Instandhaltung/Instandsetzung je m ²	€	11,65	14,48
Fluktuationsquote		9,32%	9,20%
Leerstandsquote		13,43%	12,61%

Hier wohn' ich gern ...



Finanzlage	2013		2012
	TEUR	TEUR	TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.203,7		760,9
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.121,2		5.015,6
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	24,1		21,5
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-109,9		-195,3
Zuschreibung Anlagevermögen	-192,1		0,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-239,8		-625,2
Abschreibung auf Finanzanlagen	63,1		0,0
Tilgungspotenzial	5.870,2	5.870,2	4.977,5
Veränderungen im Umlaufvermögen	-358,3		-726,9
Veränderungen kurzfristiger Passiver und PRAP	-188,2		1.163,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.323,7		5.413,6

Vermögenslage

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	159,2	0,1	39,5	0,0	119,7
Sachanlagen	147.997,0	91,9	147.012,0	92,7	985,0
Finanzanlagen	417,1	0,3	501,8	0,3	-84,7
Geldbeschaffungskosten	174,6	0,1	192,0	0,1	-17,5
	<u>148.747,9</u>	<u>92,4</u>	<u>147.745,3</u>	<u>93,1</u>	<u>1.002,6</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	8.098,5	5,0	7.504,3	4,7	594,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	494,0	0,3	730,0	0,5	-236,0
Liquide Mittel	3.192,2	2,0	2.276,4	1,4	915,8
Bausparguthaben	285,4	0,2	191,9	0,1	93,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6,3	0,0	7,7	0,0	-1,4
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	226,9	0,1	232,0	0,1	-5,1
	<u>12.303,3</u>	<u>7,6</u>	<u>10.942,3</u>	<u>6,9</u>	<u>1.361,0</u>
Bilanzvolumen	<u>161.051,2</u>	<u>100,0</u>	<u>158.687,6</u>	<u>100,0</u>	<u>2.363,6</u>
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	46.262,5	28,7	45.058,8	28,4	1.203,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.375,4	63,6	74.898,8	47,2	27.476,7
	<u>148.637,9</u>	<u>92,3</u>	<u>119.957,6</u>	<u>75,6</u>	<u>28.680,3</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	507,1	0,3	617,0	0,4	-109,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.000,0	1,2	28.143,4	17,7	-26.143,4
andere Verbindlichkeiten	9.902,1	6,1	9.969,6	6,3	-67,5
Rechnungsabgrenzungsposten	4,1	0,0	0,0	0,0	4,1
	<u>12.413,3</u>	<u>7,7</u>	<u>38.730,0</u>	<u>24,4</u>	<u>-26.316,7</u>
Bilanzvolumen	<u>161.051,2</u>	<u>100,0</u>	<u>158.687,6</u>	<u>100,0</u>	<u>2.363,6</u>

Hier wohn'
ich gern ...



4. Fazit Falk & Co –

Auszüge aus der Präsentation vom 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



- Die Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2013 erfolgte durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FALK GmbH & Co KG
- Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Juni 2013, Auftragsbestätigungsschreiben vom 2. Dezember 2013

* Quelle Falk & Co Sitzung AR 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



Prüfungsdurchführung:

- Die Prüfungshandlungen wurden insbesondere auf der Basis von Aufbau- und Funktionsprüfungen des internen Kontrollsystems sowie aussagebezogenen Prüfungshandlungen durchgeführt.
- Aussagebezogenen Prüfungshandlungen wurden in Form von analytischen Prüfungshandlungen und Prüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen, sog. Einzelfallprüfungen, vorgenommen.

* Quelle Falk & Co Sitzung AR 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



Prüfungsergebnis:

- Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes hat zu keinen Einwendungen geführt.
- Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach Beurteilung durch Falk & Co wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen und den Satzungsbestimmungen geführt. Die Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

* Quelle Falk & Co Sitzung AR 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



- Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk zu dem geprüften Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2013 vom 28. April 2014

* Quelle Falk & Co Sitzung AR 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



Lage der Gesellschaft:

- Die WHG hat im Geschäftsjahr 2013 weiterhin die Vermietung der Leerstände forciert. Durch intensive Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen sollen die erforderliche Anpassung an die veränderte Nachfrage und eine langfristige Marktführerschaft sichergestellt werden.
- Unter Leitung der neuen Geschäftsführung wurden in 2012 und 2013 die kaufmännischen Prozesse und die Unterstützung der Mitarbeiter durch die vorhandene EDV analysiert. Dabei konnten Optimierungspotentiale festgestellt werden, welche in den Folgejahren realisiert werden sollen.
- Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.204 liegt deutlich über dem im Vorjahr für 2013 geplanten Ergebnis von TEUR 444.

* Quelle Falk & Co Sitzung AR 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



- Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2013 stellt sich mit TEUR 3.478 um TEUR 1.010 höher als im Vorjahr dar.
- Wesentliche Risiken resultieren aus dem Bevölkerungsrückgang und dem demografischen Wandel. Des Weiteren bindet der Kapaldienst für Altschulden finanzielle Mittel und führt zu einem Wettbewerbsnachteil.
- Für 2014 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 737.

* Quelle Falk & Co Sitzung AR 25.06.2014

Hier wohn'
ich gern ...



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**