

Hier wohn'
ich gern ...



Jahresrückblick 2014

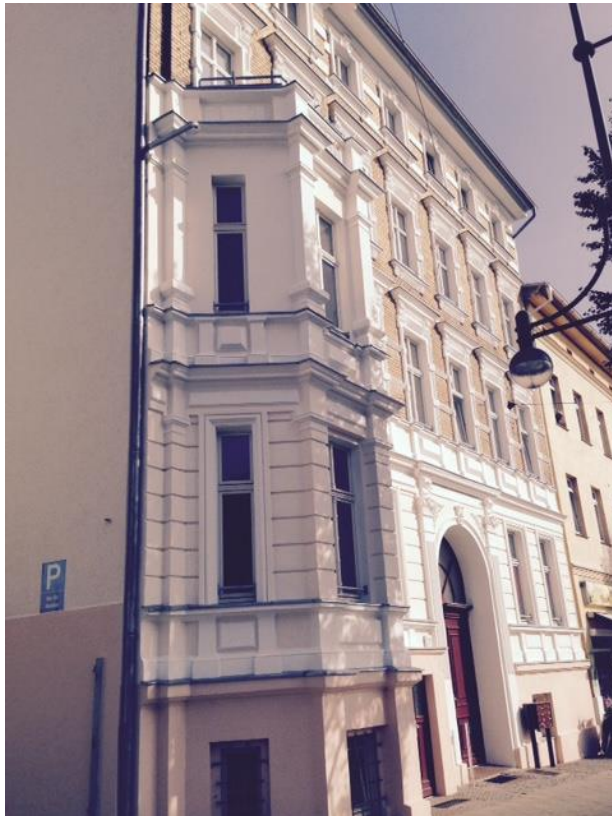
1. Investitionen (Bauvorhaben, Instandhaltung)
2. Bestandsentwicklung
3. Kennzahlen
4. Fazit Falk & Co
5. Ausblick 2015

1. Investitionen

Fertigstellung	Baukosten	Finanzierung
Mai 2014	146,7 TEUR	146,7 TEUR



Fertigstellung	Baukosten	Finanzierung
Mai 2015	762,2 TEUR	653,0 TEUR



Fertigstellung	Plankosten	Finanzierung
IV. Quartal 2015	3.267 TEUR	3.250 TEUR



Plankosten	Finanzierung
5.650 TEUR	EK Anteil 653,0 TEUR



Für die laufende Instandhaltung in den Immobilien verteilen sich die Kosten auf nachfolgende Gewerke:

	2014 TEUR
Heizungsanlagen	269,5
Malerarbeiten	410,4
Klempner- und Sanitärinstallation	658,9
Elektroanlagen	370,2
Tischlerarbeiten	344,7
Dachreparaturen	447,1
Bodenbeläge	270,9
Fußboden-, Fliesen- und Isolierarbeiten	306,5
Maurer- und Putzarbeiten	279,7
Metallbau-/Schlosserarbeiten	93,8
Sonstige Instandhaltungsarbeiten	408,0
	3.859,7

- Von diesen Kosten wurden TEUR 1.427,2 allein für die Instandsetzung/Wiederherrichtung von leerstehenden Wohnungen aufgewendet.

2. Bestandsentwicklung

Die Anzahl der Wohnungen im eigenen Bestand hat sich auf 5.848 verringert.

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich im Wesentlichen aus dem Abgang von 119 Wohneinheiten (Verkauf von Immobilien) und 3 Wohnraumzusammenlegungen.

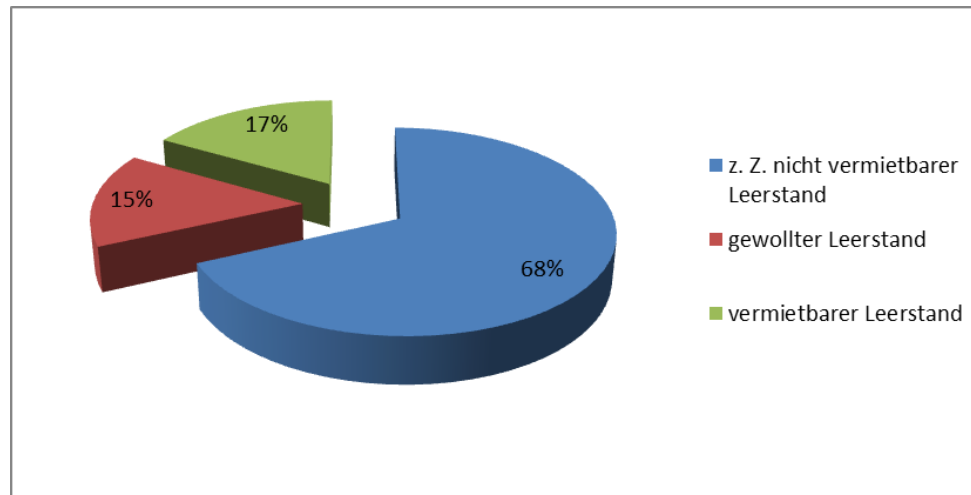
	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohnungen (WE)	5.848	346.321	5.971	352.644
Gewerbeeinheiten (GE)	101	12.918	101	12.937
Selbstverwaltung WE/GE	5.949	359.239	6.072	365.581
davon Leerstand WE	777	45.537	802	46.158
Wohnungen	1.256	81.696	1.241	80.497
Gewerbeeinheiten	80	25.807	71	17.597
Fremdverwaltung WE/GE	1.336	107.503	1.312	98.094
Gesamt WE/GE	7.285	466.742	7.384	463.675

Der eigene Wohnungsbestand von 5.848 Wohneinheiten (WE) verteilt sich zum 31.12.2014 auf folgende Stadtgebiete:

	Stadt- mitte	Leibniz- viertel	Ostend	Nord- end	West- end	BBV/ Osterwei- terung	Finow	Finow- Ost	Eisen- spalter- ei/ Coppi- str.	Finow- furt	Σ
WE	1.055	779	280	465	737	928	473	1.067	52	12	5.848
davon Leer- WE	271	70	24	23	142	161	26	59	1	0	777
	25,69%	8,99%	8,57%	4,95%	19,27%	17,35%	5,50%	5,53%	1,92%	0,00%	13,29%

Zum 31.12.2014 waren insgesamt 777 Wohnungen nicht vermietet.

Von diesen 777 Wohnungen können 130 Wohnungen (vermietbarer Leerstand) sofort der Vermietung wieder zugeführt werden. 15% der leerstehenden Wohnungen befinden sich in geplanten Verkaufs- bzw. Rückbau-Immobilien, weitere 68 % können erst nach Durchführung/Abschluss von Sanierungsmaßnahmen der Vermietung wieder zugeführt werden.



Somit weist die WHG zum 31.12.2014 einen Leerstand von **13,29%** (Vorjahr: 13,43%) aus.

Die **Fluktuationsquote** von 9,03% ist gegenüber dem Vorjahr (9,32%) leicht gesunken.

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

18,73% der gesamten Wohnungswechsel (also jeder fünfte) erfolgte innerhalb der Wohnungsbestände der WHG, so dass uns diese Mieter als Kunden erhalten blieben.

3. Kennzahlen

ausgewählte Kennzahlen

		2014	2013	2012
Jahresergebnis	TEUR	475,4	1.203,65	760,91
Liquidität (incl. Bausparguthaben)	TEUR	5.430,98	3.477,67	2.468,36
Bilanzvolumen	TEUR	161.920,19	161.051,22	158.687,66
Eigenkapital	TEUR	46.737,85	46.262,48	45.058,82
Eigenkapitalquote		28,9%	28,7%	28,4%
Fremdkapitalquote		71,1%	71,3%	71,6%
Restschulden	TEUR	104.544,93	104.375,43	103.042,26
Restschulden je m ²	€	291,02	285,51	279,69
davon Altschulden je m ²	€	44,13	45,38	48,42
Ø Sollmiete Wohnungen je m ²	€	4,71	4,62	4,51
Investitionen	TEUR	6.229,50	6.254,00	4.163,06
Instandhaltung/Instandsetzung	TEUR	3.859,69	4.259,10	5.333,50
Instandhaltung/Instandsetzung je m ²	€	10,74	11,65	14,48
Fluktuationsquote		9,03%	9,32%	9,20%
Leerstandsquote		13,29%	13,43%	12,61%

	2014	2013
Laufende Geschäftstätigkeit	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	475,4	1.203,7
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.683,5	5.121,2
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	23,7	24,1
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	57,2	-109,9
Zuschreibung Anlagevermögen	-113,6	-192,1
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-549,3	-239,8
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,0	63,1
Tilgungspotenzial	6.576,8	5.870,2
Veränderungen im Umlaufvermögen	-443,2	-358,3
Veränderungen kurzfristiger Passiver und PRAP	151,2	-188,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.284,8	5.323,7

Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	110,8	0,1	159,2	0,1	-48,4
Sachanlagen	146.545,6	90,5	147.997,0	91,9	-1.451,4
Finanzanlagen	397,5	0,2	417,1	0,3	-19,6
Geldbeschaffungskosten	150,8	0,1	174,6	0,1	-23,8
	147.204,7	90,9	148.747,9	92,4	-1.543,2
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauleistungen	267,4	0,2	0,0	0,0	267,4
Übriges Vorratsvermögen	8.223,7	5,1	8.098,5	5,0	125,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	582,5	0,4	494,0	0,3	88,5
Liquide Mittel	5.203,0	3,2	3.192,2	2,0	2.010,8
Bausparguthaben	228,0	0,1	285,4	0,2	-57,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,0	6,3	0,0	-3,0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	207,6	0,1	226,9	0,1	-19,3
	14.715,5	9,1	12.303,3	7,6	2.412,2
Bilanzvolumen	161.920,2	100,0	161.051,2	100,0	869,0
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	46.737,8	28,9	46.262,5	28,7	475,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.794,9	63,5	102.375,4	63,6	419,5
	149.532,8	92,3	148.637,9	92,3	894,9
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	564,3	0,3	507,1	0,3	57,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.750,0	1,1	2.000,0	1,2	-250,0
andere Verbindlichkeiten	10.069,0	6,2	9.902,1	6,1	166,9
Rechnungsabgrenzungsposten	4,1	0,0	4,1	0,0	0,0
	12.387,4	7,7	12.413,3	7,7	-25,9
Bilanzvolumen	161.920,2	100,0	161.051,2	100,0	869,0

- Das Jahresergebnis 2014 von TEUR 475,4 liegt mit TEUR -261,2 unter dem geplanten Jahresergebnis.
- Die wesentlichsten Plan/Ist Abweichungen sind in den Positionen sonstige betriebliche Erträge (TEUR 809,6 Erträge aus Anlageverkäufen), Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (TEUR -900,2) und Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 1.936,8 außerplanmäßige Abschreibungen) zu verzeichnen.
- Die Finanzlage des Unternehmens ist stabil, die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.
- Die WHG wurde von der deutschen Bundesbank in Auswertung des Jahresabschlusses 2014 für ein weiteres Jahr als „notenbankfähig“ eingestuft.

4. Fazit Falk & Co – Auszüge aus der Präsentation vom 01.07.2015

- Die Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2014 erfolgte durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FALK GmbH & Co KG
- Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Juni 2014,
Auftragsbestätigungsschreiben vom 3. November 2014

- 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.

- 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 Haushaltsgrundsatzgesetz hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Die Geschäfte wurden 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.

- Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk zu dem geprüften Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014 vom 30. April 2015.

- Die WHG hat im GJ 2014 weiterhin die Vermietung der Leerstände forciert.
- Das geplante Jahresergebnis wurde nicht ganz erreicht. Das Jahresergebnis 2014 wird maßgeblich durch außerplanmäßige Abschreibungen beeinflusst.
- Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2014 stellt sich mit T-EUR 5.431 um T-EUR 1.953 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 das Geschäftsjahr 2015 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T-EUR 435.

5. Ausblick 2015

Geplante Investitionen 2015

Bauvorhaben



Bauvorhaben	Aktuelle Plankosten in TEUR
Freienwalder Str. 26	229,8
Schöpfungstr. 11	706,7
Zimmerstr. 1 (soziales Wohnprojekt)	437,9
Blumenwerderstr. 1	359,5
diverses	70,0
	1.803,9

Geplante Investitionen 2015

Instandhaltung



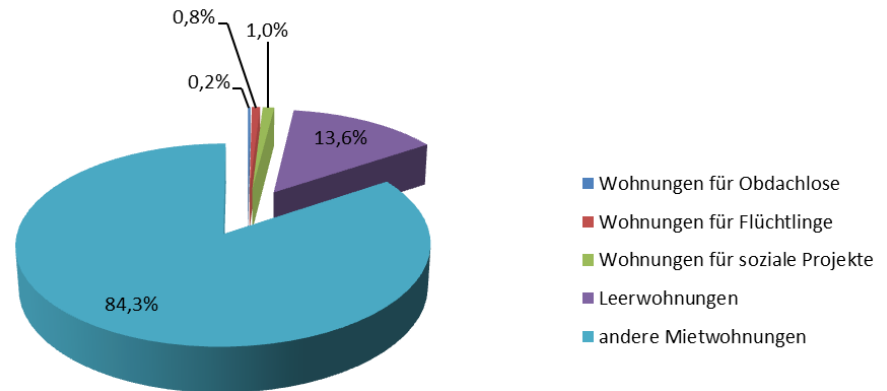
	Aktuelle Plankosten in TEUR
Laufende Instandhaltung/Instandsetzung	1.350,0
Instandhaltung/Instandsetzung Geschäftsräume	100,0
Instandsetzung von Leer-Wohnungen	1.544,2
Einzelmodernisierungen in Wohnungen, MOD im Objekt, Revision	523,8
Größere Einzelinstandsetzungen	1.352,0
	4.870,0

Der Landkreis Barnim wird in diesem Jahr mehr als 800 Flüchtlinge aufnehmen.

Auch hier stehen wir als kommunales Wohnungsunternehmen in der sozialen Verantwortung. Im Rahmen unserer sozialen Aufgaben als kommunales Wohnungsunternehmen stellt sich die Wohnungsbelegung bei der WHG per 24.08.2015 wie folgt dar:

Gesamtbestand Wohnungen per 24.08.2015	5.848	100,00%
Wohnungen für das Ordnungsamt	13	0,22%
Wohnungen für Flüchtlinge	44	0,75%
Wohnungen für soziale Projekte	61	1,04%
Leerwohnungen	798	13,65%
andere Mietwohnungen	4.932	84,34%

Wohnungsbelegung WHG



Hier wohn'
ich gern ...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!