

Hier wohn'
ich gern ...

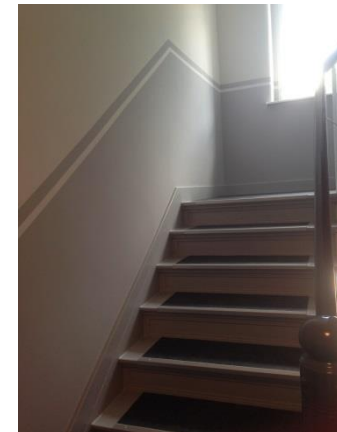


Jahresrückblick 2015

1. Investitionen (Bauvorhaben, Instandhaltung)
2. Bestandsentwicklung
3. Kennzahlen
4. Fazit Falk & Co
5. Ausblick 2016

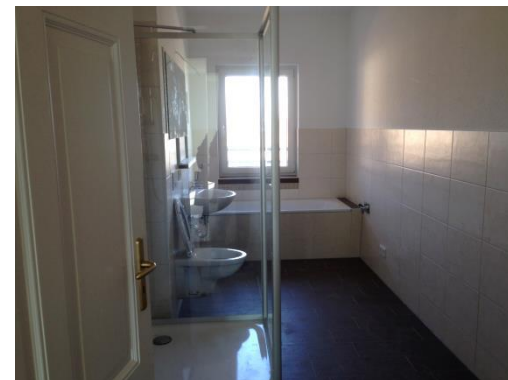
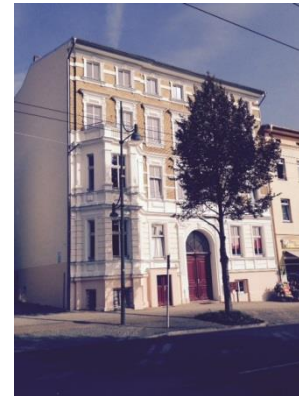
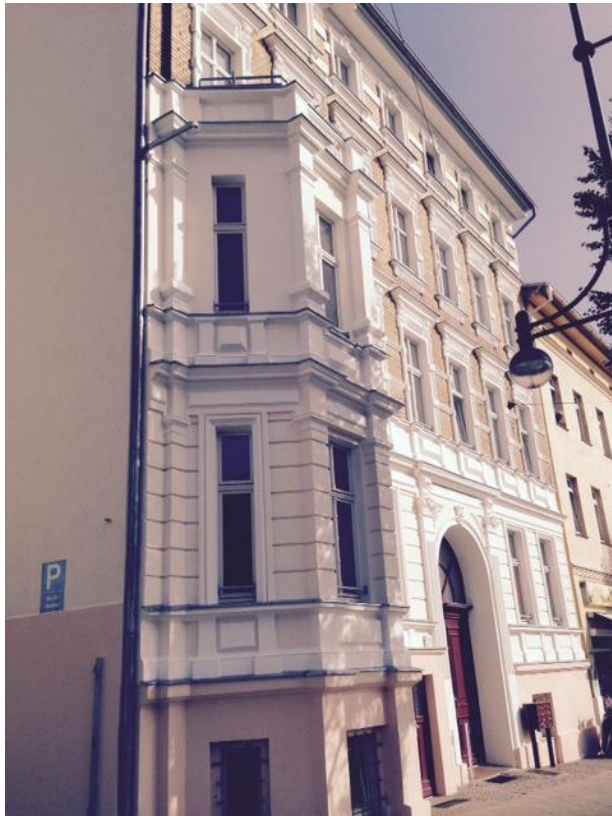
1. Investitionen

Fertigstellung	Baukosten	Finanzierung
Juli 2015	238,7 TEUR	238,7 TEUR



Zielmiete: 6,50

Fertigstellung	Baukosten	Finanzierung
Mai 2015	762,6 TEUR	653,0 TEUR



Zielmiete: 6,00 – 6,50

Fertigstellung	Baukosten	Finanzierung
IV. Quartal 2015	3.180,0 TEUR	3.250,0 TEUR



Zielmiete: 6,50

Fertigstellung	Baukosten	Finanzierung
IV. Quartal 2015	4.967,0 TEUR	4.721,9 TEUR



Zielmiete: 6,60

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

	2015 TEUR	2014 TEUR
Heizungsanlagen	363,7	269,5
Malerarbeiten	545,9	410,4
Klempner- und Sanitärinstallation	1.169,1	658,9
Elektroanlagen	388,9	370,2
Tischlerarbeiten	354,2	344,7
Dachreparaturen	323,0	447,1
Bodenbeläge	349,1	270,9
Fußboden-, Fliesen- und Isolierarbeiten	258,7	306,5
Maurer- und Putzarbeiten	295,0	279,7
Metallbau-/Schlosserarbeiten	118,8	93,8
Sonstige Instandhaltungsarbeiten	490,1	408,0
	4.656,5	3.859,7

- Von diesen Kosten wurden TEUR 1.603,6 (VJ TEUR 1.427,2) allein für die Instandsetzung/ Wiederherrichtung von leerstehenden Wohnungen aufgewendet.

2. Bestandsentwicklung

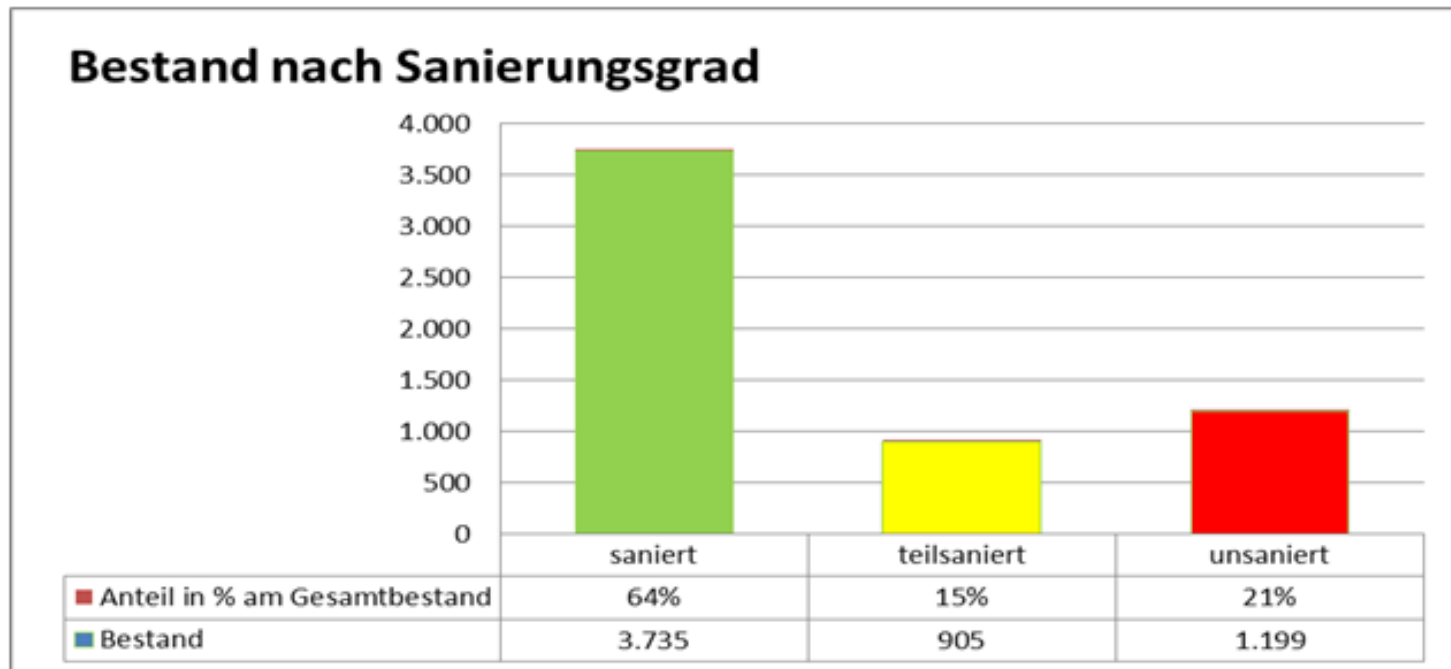
Die Anzahl der Wohnungen im eigenen Bestand hat sich auf 5.839 (VJ 5.848) verringert.

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohnungen (WE)	5.839	347.277	5.848	346.321
Gewerbereinheiten (GE)	103	13.849	101	12.918
Selbstverwaltung WE/GE	5.942	361.126	5.949	359.239
davon Leerstand WE	782	46.339	777	45.537
Wohnungen	1.283	83.175	1.256	81.696
Gewerbereinheiten	81	25.917	80	25.807
Fremdverwaltung WE/GE	1.364	109.092	1.336	107.503
Gesamt WE/GE	7.306	470.218	7.285	466.742

Die Bestandsveränderung gegenüber dem Vorjahr setzt sich wie folgt zusammen:

31.12.2014	5.848
Abgänge	
Verkauf von Immobilien	-15
im Zuge von Sanierungen, Wohnungszusammenlegung, Herausnahme aus dem Bestand	-4
Zugänge	
Neubau	10
Kauf von Immobilien	0
31.12.2015	5.839

Unser Wohnungsbestand von 5.839 Wohnungen stellt sich nach Sanierungsgraden zum 31.12.2015 wie folgt dar:

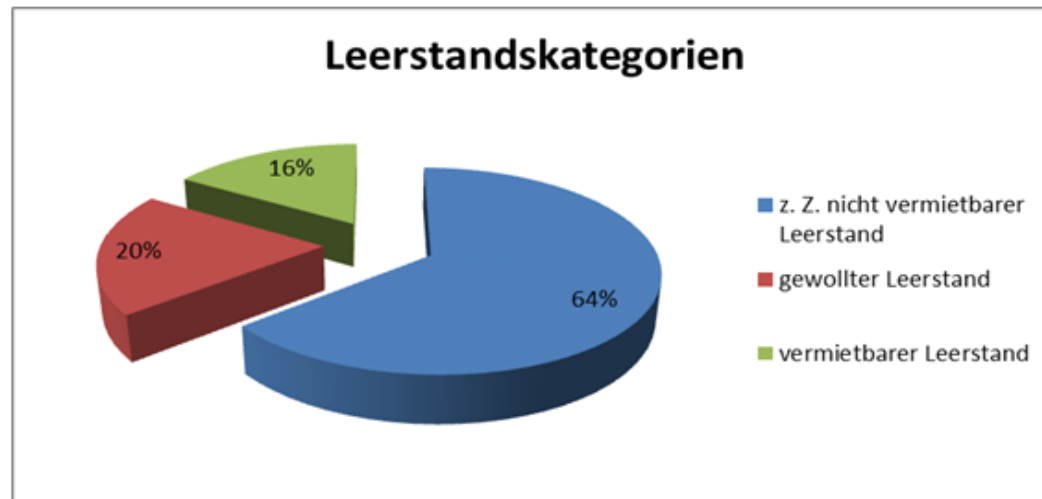


Der eigene Wohnungsbestand von 5.839 Wohneinheiten (WE) verteilt sich zum 31.12.2015 auf folgende Stadtgebiete:

	Stadt- mitte	Leibniz- viertel	Ostend	Nord- end	West- end	BBV/ Osterwei- terung	Finow	Finow- Ost	Eisen- spalter- ei/ Coppi- str.	Finow- furt	Σ
WE	1.063	779	280	464	737	927	459	1.066	52	12	5.839
davon Leer- WE	275	56	15	22	168	150	28	67	1	0	782
	25,87%	7,19%	5,36%	4,74%	22,80%	16,18%	6,10%	6,29%	1,92%	0,00%	13,39%

Zum 31.12.2015 waren insgesamt 782 Wohnungen nicht vermietet.

Von diesen 782 Wohnungen können 127 Wohnungen (vermietbarer Leerstand) sofort der Vermietung wieder zugeführt werden. 20% der leerstehenden Wohnungen befinden sich in geplanten Verkaufs- bzw. Rückbau-Immobilien, weitere 64 % können erst nach Durchführung/Abschluss von Sanierungsmaßnahmen der Vermietung wieder zugeführt werden.



Somit weist die WHG zum 31.12.2015 einen Leerstand von **13,39%** (Vorjahr: 13,29%) aus.

Die **Fluktuationsquote** von 9,41% ist gegenüber dem Vorjahr (9,03%) leicht angestiegen.

Wegzug aus Eberswalde bedingt durch Arbeitsplatzwechsel (26%) und Tod des Mieters oder Umzug in ein Altersheim (16%) waren die am häufigsten genannten Kündigungsgründe.

22% 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

		2015	2014	2013	2012
Jahresergebnis	TEUR	190,4	475,4	1.203,65	760,91
Liquidität (incl. Bausparguthaben)	TEUR	5.436,84	5.430,98	3.477,67	2.468,36
Bilanzvolumen	TEUR	160.090,31	161.920,19	161.051,22	158.687,66
Eigenkapital	TEUR	46.928,30	46.737,85	46.262,48	45.058,82
Eigenkapitalquote		29,3%	28,9%	28,7%	28,4%
Fremdkapitalquote		70,7%	71,1%	71,3%	71,6%
Restschulden	TEUR	102.408,60	104.544,93	104.375,43	103.042,26
Restschulden je m ²	€	283,58	291,02	285,51	279,69
davon Altschulden je m ²	€	41,78	44,13	45,38	48,42
Ø Sollmiete Wohnungen je m ²	€	4,94	4,71	4,62	4,51
Investitionen	TEUR	5.193,85	6.229,50	6.254,00	4.163,06
Instandhaltung/Instandsetzung	TEUR	4.656,53	3.859,69	4.259,10	5.333,50
Instandhaltung/Instandsetzung je m ²	€	12,89	10,74	11,65	14,48
Fluktuationsquote		9,41%	9,03%	9,32%	9,20%
Leerstandsquote		13,38%	13,29%	13,43%	12,61%

Finanzlage	2015		2014
Laufende Geschäftstätigkeit	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	190,4		475,4
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.051,1		6.683,5
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	23,7		23,7
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	117,2		57,2
Zuschreibung Anlagevermögen	-111,8		-113,6
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-186,4		-549,3
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,0		0,0
Tilgungspotenzial	6.084,3	6.084,3	6.576,8
Veränderungen im Umlaufvermögen	840,3		-443,2
Veränderungen kurzfristiger Passiver und PRAP	-1,2		151,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.923,4		6.284,8

Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	93,3	0,1	110,8	0,1	-17,4
Sachanlagen	145.542,8	90,9	146.545,6	90,5	-1.002,7
Finanzanlagen	446,0	0,3	397,5	0,2	48,5
Geldbeschaffungskosten	127,1	0,1	150,8	0,1	-23,7
	146.209,2	91,3	147.204,7	90,9	-995,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauleistungen	216,3	0,1	267,4	0,0	-51,2
Übriges Vorratsvermögen	7.651,6	4,8	8.223,7	5,1	-572,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	411,9	0,3	582,5	0,4	-170,6
Liquide Mittel	5.133,0	3,2	5.203,0	3,2	-70,0
Bausparguthaben	303,9	0,2	228,0	0,1	75,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5,6	0,0	3,3	0,0	2,4
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	158,8	0,1	207,6	0,1	-48,8
	13.881,1	8,7	14.715,5	9,1	-834,5
Bilanzvolumen	160.090,3	100,0	161.920,2	100,0	-1.829,9
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	46.928,3	29,3	46.737,8	28,9	190,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.158,6	63,2	102.794,9	63,5	-1.636,3
	148.086,9	92,5	149.532,8	92,3	-1.445,9
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	681,5	0,4	564,3	0,3	117,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.250,0	0,8	1.750,0	1,1	-500,0
andere Verbindlichkeiten	10.067,9	6,3	10.069,0	6,2	-1,1
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,0	4,1	0,0	-0,1
	12.003,4	7,5	12.387,4	7,7	-384,0
Bilanzvolumen	160.090,3	100,0	161.920,2	100,0	-1.829,9

- Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von TEUR 190,4 aus. Per Saldo ergibt sich gegenüber der Planung eine Ergebnisverbesserung von TEUR 625,4.
- Die wesentlichen Unterschiede im Plan-Ist-Vergleich erfolgten bei den Positionen *Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen (TEUR -772,1)*, *sonstige betriebliche Erträge (TEUR 674,8)*, *Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (TEUR 886,8)* und *Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (TEUR 313,1)*.
- Die Finanzlage des Unternehmens ist stabil, die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.
- Die WHG wurde von der deutschen Bundesbank in Auswertung des Jahresabschlusses 2015 für ein weiteres Jahr als „notenbankfähig“ eingestuft.

4. Fazit Falk & Co – Auszüge aus der Präsentation vom 22.06.2016

- Die Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2015 erfolgte durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FALK GmbH & Co KG
- Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01. Juli 2015, Auftragsbestätigungsschreiben vom 2. Dezember 2015.

- 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 2015 vom 21. April 2016.

- Steigerung des Gesamtumsatzes bei anhaltend hohem Leerstand.
- Belastung des Jahresergebnisses durch außerplanmäßige Abschreibungen.
- Positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit als Grundlage für Investitionen und den Kapitaleinsatz.
- Demographischer Wandel als Herausforderung.
- Weitere Verbesserung des Ergebnisses geplant.

Nachhaltiger Unternehmenserfolg durch kostendeckende Mieten:

Die Gesellschaft ist mit der Fokussierung auf nachgefragten (Qualitäts-) Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten auf einem guten Weg.

Sämtliche (Bau-)Kosten müssen jedoch durch die Mieteinnahmen über die Nutzungsdauer verdient werden. Andernfalls wird Geld „verbrannt“.

Daher:

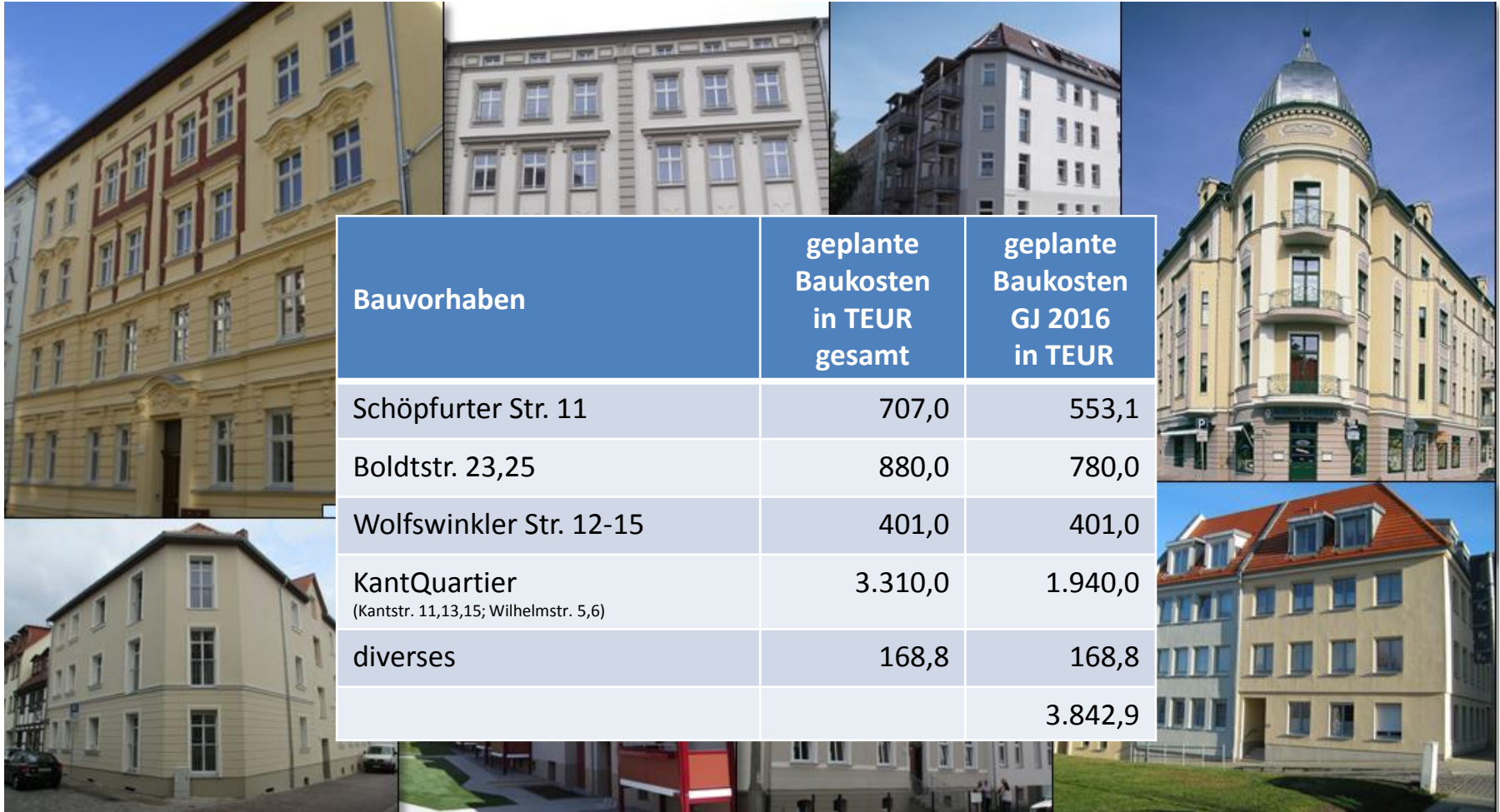
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vor Baubeginn (Ertragswertverfahren)
- Konsequente Durchsetzung marktüblicher Mieten (Mietspiegel)



5. Ausblick 2016

Geplante Investitionen 2016

Investitionsplan 2016 Stand 14.07.2016



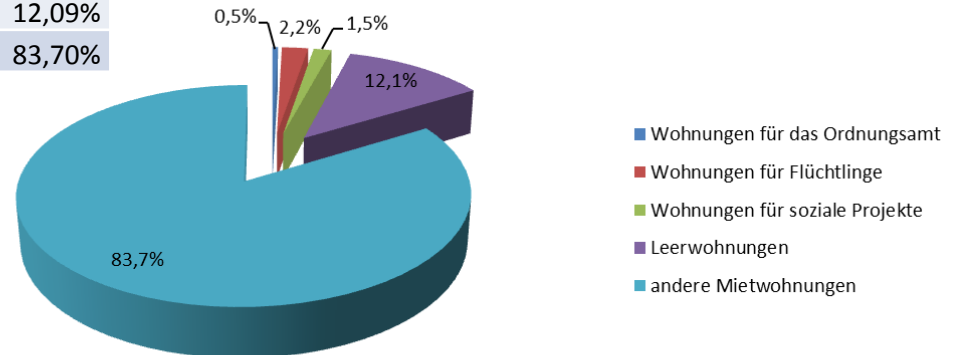
Bauvorhaben	geplante Baukosten in TEUR gesamt	geplante Baukosten GJ 2016 in TEUR
Schöpfungstr. 11	707,0	553,1
Boldtstr. 23,25	880,0	780,0
Wolfswinkler Str. 12-15	401,0	401,0
KantQuartier (Kantstr. 11,13,15; Wilhelmstr. 5,6)	3.310,0	1.940,0
diverses	168,8	168,8
		3.842,9

	Aktuelle Plankosten in TEUR
Laufende Instandhaltung/Instandsetzung	1.430,0
Instandhaltung/Instandsetzung Geschäftsräume	100,0
Instandsetzung von Leer-Wohnungen	1.600,0
Einzelmodernisierungen in Wohnungen, MOD im Objekt, Revision	294,0
Größere Einzelinstandsetzungen	1.443,0
	4.867,0

Im Rahmen unserer sozialen Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen stellt sich die Wohnungsbelegung für soziale Projekte, Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen, bei der WHG per 23.06.2016 wie folgt dar:

Gesamtbestand Wohnungen per 23.06.2016	5.839	100,00%
Wohnungen für das Ordnungsamt	27	0,46%
Wohnungen für Flüchtlinge	130	2,23%
Wohnungen für soziale Projekte	89	1,52%
Leerwohnungen	706	12,09%
andere Mietwohnungen	4.887	83,70%

Wohnungsbelegung WHG



Hier wohn'
ich gern ...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!